

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“

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



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

05.05.2021

Verfasser:

Drees  **Huesmann**
Planer

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

Inhaltsverzeichnis

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	Landschaftsplanung	7
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
7.5	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen	11
7.6	Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
7.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	12
7.8	Grünflächen.....	12
7.9	Örtliche Bauvorschriften	12
8	Belange der Ver- und Entsorgung	13
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	13
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	14
8.3	Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen	14
8.4	Abfallbeseitigung	14
9	Belange der Umwelt.....	14
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
9.3	Artenschutz	17
10	Auswirkungen der Planung.....	18
10.1	Belange des Verkehrs	18
10.2	Immissionsschutz.....	19
10.2.1	Gewerbelärm	20
10.2.2	Verkehrslärm	20
10.2.3	Geruchsimmissionen	24
10.3	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	25
10.4	Belange des Klimaschutzes	26
10.5	Belange des Denkmalschutzes	26
10.6	Altlasten	27
11	Flächenbilanz	27
	Anlage: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.....	28

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sommerkamp“

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

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Liesborn im Sinne einer Erweiterung der Siedlung „Kirchhusen“ in östliche Richtung geschaffen werden.

Die Planung sieht 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 heute ist in dem Wohngebiet von 43 Baugrundstücken keines mehr verfügbar. Von den 25 Baugrundstücken im gegenständlichen Plangebiet sind bereits 24 Baugrundstücke verkauft und für das letzte verfügbare Baugrundstück steht der Beurkundungstermin für den Kaufvertrag kurzfristig an. Die Nachfrage nach Wohnbauland ist im Ortsteil Liesborn jedoch noch immer unverändert hoch. Aktuell sind 62 Interessenten auf einer Warteliste für ein neues Baugebiet, von denen sich 8 zugleich für ein noch zu planendes Baugebiet im Ortsteil Wadersloh bzw. 1 Interessent für den Weiler-Bereich Göttingen vormerken lassen haben. Es ist ersichtlich, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Liesborn die Zahl der bisher im Baugebiet Sommerkamp zur Verfügung stehenden Baugrundstücke übersteigt.

Innerhalb des im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) befinden sich keine größeren Freiflächen mit wohnbaulichem Entwicklungspotenzial. Das Innenentwicklungs- 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 Außenbereichsfläche handelt und die geplante Wohnnutzung nach § 35 BauGB keine privilegierte Nutzung im Außenbereich ist.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- Die Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die zu erwartende Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m²
 - Plangebietsgröße = 18.259 m²
 - Allgemeines Wohngebiet = 13.564 m²
 - Grundflächenzahl = 0,4
 - Grundfläche = 0,4 x 13.564 m² = max. 5.426 m²)

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 31.10. - 01.12.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel mit Schreiben vom 24.10.2018 bis einschließlich 01.12.2018. Infolge dieser Beteiligung wurde ein „Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm“ (RP Schalltechnik, Osnabrück, 03/2019) erstellt, woraus immissionsrechtliche Festsetzungen resultierten (siehe Kap. 10.2). Aufgrund dieser Änderungen wurde der überarbeitete Planentwurf gem. § 4a (3) BauGB vom 29.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 erneut offengelegt. Da aus dieser erneuten Offenlegung keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes resultierten, wurde das Aufstellungsverfahren gem. § 10 (1) BauGB mit dem Satzungsbeschluss vom 01.07.2019 und der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 12.07.2019 bis 19.07.2019 abgeschlossen.

Gegen den Bebauungsplan wurde am 16.07.2019 ein Normenkontrollantrag eines Anwohners gestellt, der am 30.06.2020 begründet wurde. Gerügt wurde unter anderem, dass in der damaligen Bekanntmachung der Offenlage der Hinweis gegeben worden war, Stellungnahmen könnten „schriftlich oder zur Niederschrift“ vorgebracht werden. Dies sei eine Formulierung, die geeignet sei, einzelne Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. Denn es werde nicht klar, dass Stellungnahmen etwa auch per E-Mail vorgebracht werden könnten. Inzwischen haben sich auch die Bausenator des OVG dieser Meinung angeschlossen, zuletzt in einem Urteil vom 26.10.2020. Das OVG Rheinland-Pfalz ist gegenteiliger Ansicht. Vom BVerwG liegt hierzu noch keine Entscheidung vor. Damit nicht der Bebauungsplan aus diesem Grunde aufgehoben wird, wurde vorsorglich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den (angeblichen) Verfahrensfehler in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB zu heilen. Dafür wurde das Verfahren ab der Bekanntmachung der Offenlage wiederholt.

Bei der Gelegenheit wurden bis dahin nicht abschließend eindeutige Festsetzungen des Bebauungsplanes klarstellend korrigiert. Wegen der weiteren Angriffe im Normenkontrollverfahren sind ergänzende gutachterlicher Stellungnahmen zum Verkehrs- und Gewerbelärm und zur Belastung des Plangebietes mit landwirtschaftlichen Gerüchen eingeholt worden, deren Ergebnisse allerdings nicht zu einer Änderung der Planung führen. Die Änderungen der Planunterlagen für die Wiederholung der Offenlage umfassten:

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohnungen entstehen. In der zeichnerischen Festsetzung war neben dem „E“ (für Einzelhäuser) jedoch auch das „D“ für Doppelhäuser enthalten. Da aufgrund der Vermarktung feststeht, dass dort nur 2 Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) entstehen, konnte das „D“ in der Planzeichnung entfallen und so eine Übereinstimmung zwischen der zeichnerischen Festsetzung und der textlichen Festsetzung C.5 hergestellt werden, nach der im Wohngebiet WA 3 je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig sind.
2. Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Höhe baulicher Anlagen bei den unterschiedlichen Dachformen sind etwas übersichtlicher gestaltet, ohne Veränderung der Festsetzungsinhalte. Wie bisher werden für geneigte Dächer/Satteldächer sowohl eine maximale Traufhöhe wie eine maximale Firsthöhe festgesetzt, für Pultdächer und Flachdächer dagegen nur einer Gebäudehöhe.
3. In der örtlichen Bauvorschrift über Dachaufbauten werden die Worte „1,50 m zum Ortgang/Grat“ durch „1,50 m zum Ortgang und zu Dachgraten“ ersetzt, um den Regelungsinhalt deutlicher zu machen.
4. Bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird klarstellend mit einer neu aufgenommenen Linie der Beurteilungspegel von 55 dB(A) im Tageszeitraum gekennzeichnet (gemäß Karte 1 der schalltechnischen Untersuchung). Damit wird der Bereich, in denen Außenwohnbereiche im Schallschatten der Baukörper zu errichten sind, zeichnerisch definiert.
5. Die Baugrundstücke wurden zwischenzeitlich ausparzelliert, sodass die in der Planzeichnung nur nachrichtlich eingetragenen Vorschläge für die Grundstücksteilung an die erfolgte Parzellierung angepasst werden konnten. Die in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugshöhen für die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden so verschoben, dass in der Mitte jedes Baugrundstückes die jeweilige Bezugshöhe eingetragen ist.

Die Ausführungen dieser Planbegründung wurden entsprechend den vorstehenden Ausführungen fortgeschrieben und in den folgenden Kapiteln eine Anpassung an den aktuellen Sach- und Kenntnisstand vorgenommen: Kap. 3, Kap. 5.1, Kap. 7.2, Kap. 7.3, Kap. 7.4, Kap. 7.9, Kap. 10.1, Kap. 10.2.2 und Kap. 10.2.3.

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 214 (4) und § 4a (3) BauGB erfolgte vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt im Südosten des Ortsteiles Liesborn östlich der Wohnsiedlung „Kirchhusen“ und südlich der Osthusener Straße am Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum. Er umfasst Teile des Flurstückes 192 sowie vollumfänglich die Flurstücke 193 – 221 in der Flur 129, Gemarkung Wadersloh. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze des Flurstückes 137 der Flur 128, Gemarkung Wadersloh (Osthusener Straße) tlw.

Im Osten: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 222.

Im Süden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1 tlw.

Im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 188.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 1,8 ha und wird gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- Prüfung der Umweltbelange (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 03/2019)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018)
- Geruchsmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 67 „Sommerkamp“ der Gemeinde Wadersloh, Uppenkamp + Partner – Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus, 09/2020)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, 03/2019)
- Ergänzende Stellungnahme zum Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, 12/2020)

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 Osthuser Straße entlang des Plangebietes, 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.

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.



Abbildung 1: Luftbild (www.tim-online.nrw.de), ohne Maßstab

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.

Ein Ziel der Raumordnung findet sich in Ziel 2-3, Abs. 2 des LEP 2017, wonach 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 Regionalplans sind gebiets-scharf, 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 beide Baugebiete ist keine Zäsur, wie sie etwa eine Bundesstraße, ein Wasserweg oder eine Eisenbahntrasse wäre. Sie war im 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 klassifizierter (= höher belastete) Straßen dar, die schwierige überwindbar sind und die Erschließung der Bauflächen erschweren. Die farbige Darstellung des ASB im Regionalplan geht geringfügig über den Osthusener Weg hinaus. Es kann nicht angenommen werden, dass das kurze Teilstück dieses Weges in diesem Bereich als Abgrenzung des ASB dienen soll. Vielmehr liegt der abgerundete ASB in diesem Bereich eher zufällig in der Nähe des Weges. 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 Siedlungsraum nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung enthält die Rn. 122 des Regionalplans, 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.

Dass ein Bedarf für dieses Baugebiet besteht, steht außer Frage. In dem größeren Baugebiet Kirchhusen waren alle 43 Baugrundstücke innerhalb von ca. zwei Jahren verkauft. Eine ähnliche Entwicklung ist auch für das Baugebiet Sommerkamp mit 26 Bauplätzen anzunehmen. Bei Aufstellung des Bebauungsplans gab es noch 61 Interessenten für weitere Grundstücke. Inzwischen wurden bis Dezember 2020 schon 22 Grundstücke verkauft. Für alle anderen Grundstücke liegen Bewerbungen bzw. Kaufvertragsentwürfe vor. Und selbst wenn die letzten Grundstücke erst in einigen Jahren verkauft würden, würde immer noch ein aktueller Bedarf gedeckt. So spricht die Begründung des Regionalplans in Rn. 129 - aus der Perspektive 2014 - von dem bis 2025 erforderlichen Bedarf.

Der Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst. Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW hat die Gemeinde Wadersloh mit Schreiben vom 25.07.2018 die landesplanerische Anfrage zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Münster gestellt.

Mit Schreiben vom 08.08.2018 teilt die Bezirksregierung Münster mit, dass der Planungsraum zwar nicht vollständig im ASB liegt, in diesem Fall jedoch ein Interpretationsspielraum der regionalplanerische Festlegung des ASB zulässig sei, da die zeichnerische Festlegung an der Stelle keinen genauen Grenzverlauf abbildet und der Planung keine wesentlichen raumordnerischen Belange entgegenstehen. Die Planung stehe daher der zeichnerischen Festlegung des ASB nicht entgegen und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Zusammenhang mit der Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan, die sich inhaltlich unter anderem auf eine angebliche Missachtung der Ziele der Raumordnung bezieht, wurde erneut eine Stellungnahme der Bezirksregierung Münster angefragt. Per E-Mail vom 16.09.2019 bestätigt die Bezirksregierung erneut, dass der Bebauungsplan Nr. 67 „Sommerkamp“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

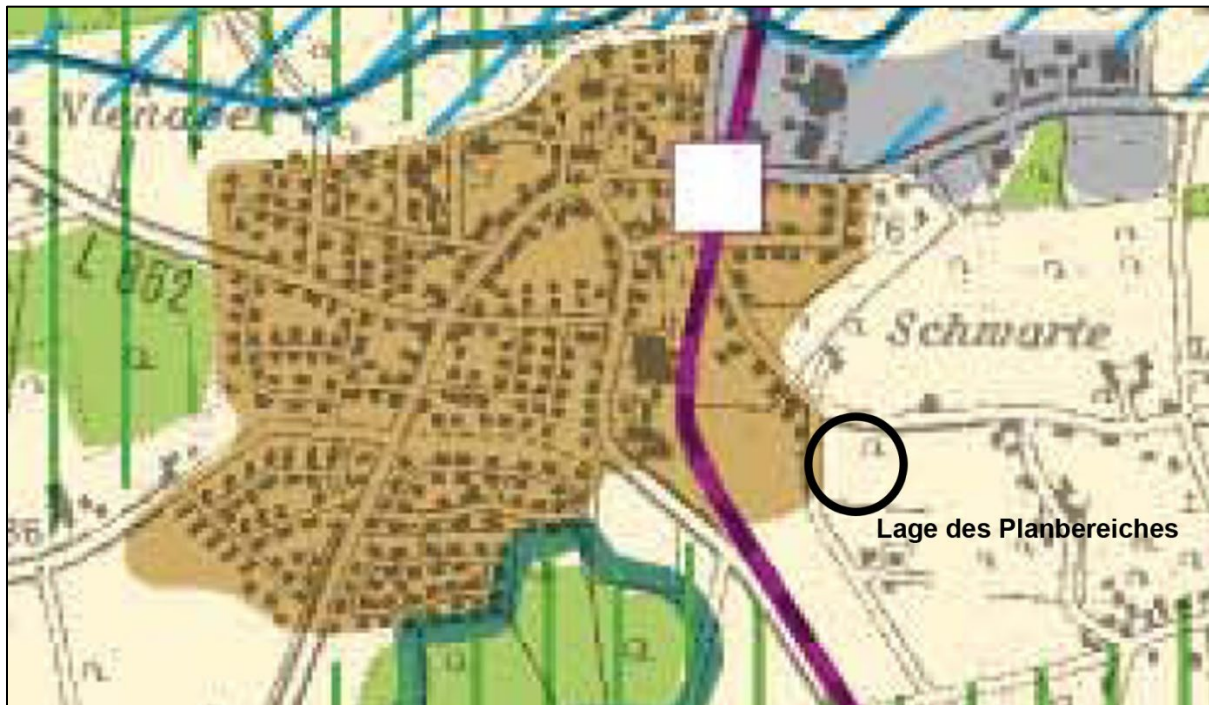


Abbildung 2: Regionalplan Münsterland, ohne Maßstab

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. Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen und die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zugunsten der Darstellung von „Wohnbauflächen“ zu ändern.

Die Anpassung im Wege der Berichtigung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	1,8 ha	-----
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO	-----	1,8 ha
Gesamt	1,8 ha	1,8 ha

Eine zeichnerische Darstellung der beabsichtigten Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

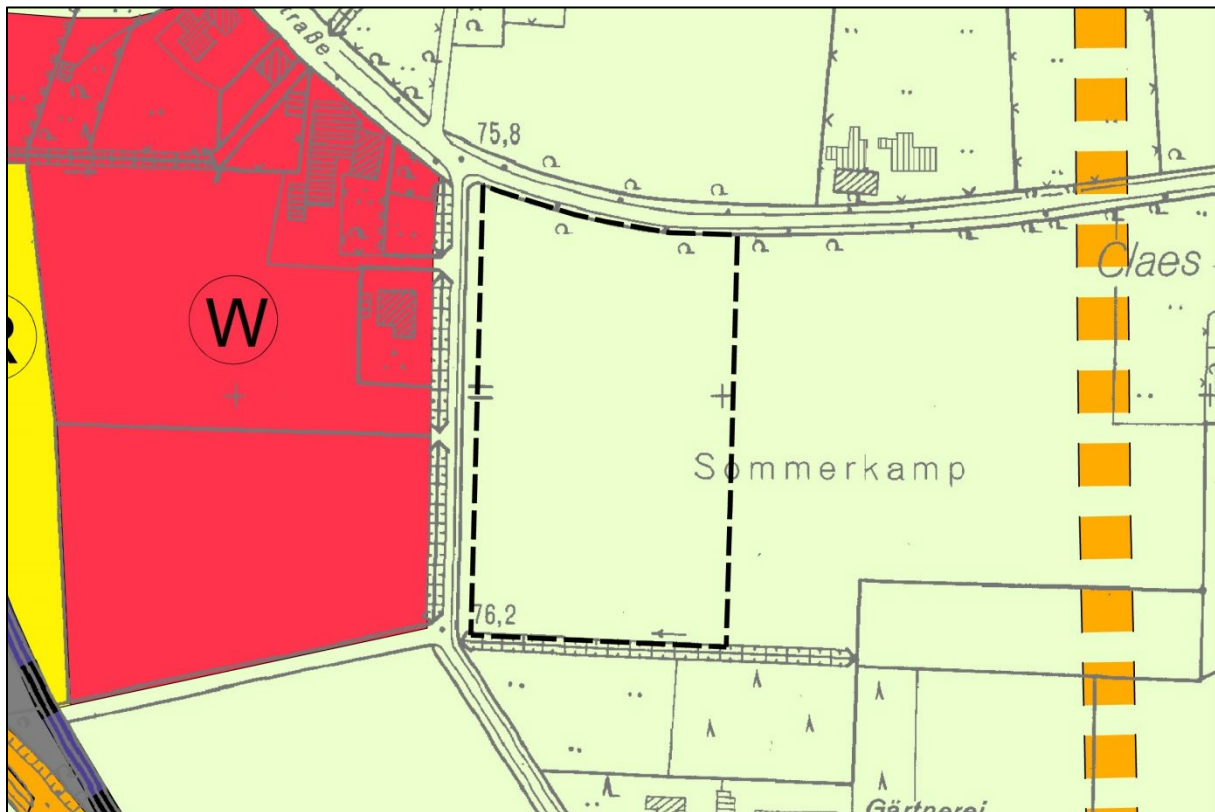


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplanung

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. 67 „Sommerkamp“) mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes gem. § 29 (4) LG NW außer Kraft, soweit der Träger der 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 / Konzeptbeschreibung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnsiedlung (Bebauungsplan Nr. 55 „Kirchhusen“) mit einer Wohnbebauung in Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser vor. Der städtebauliche Zusammenhang beider Baugebiete soll sich einerseits in den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausdrücken, nach denen eine kleinteilige, der Lage im Übergang des zusammenhängenden Siedlungsraumes und des angrenzenden Landschaftsraumes angepasste, Bebauung entstehen soll. Andererseits wird der Zusammenhang konzeptionell dadurch verdeutlicht, dass für die äußere Erschließung die vorhandene Erschließung der Siedlung „Kirchhusen“ über die Osthuser Straße mit genutzt werden soll. Eine weitere verkehrliche Anbindung an die Osthuser Straße im Norden ist damit nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebietes ist über eine Ringerschließung geplant.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurfsplanung ermöglicht eine konsequente Südausrichtung der Bebauung. Insgesamt können mit der Planung rd. 26 Einzelhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 535 m² entstehen.

Am tiefsten Punkt im Nordwesten des weitestgehend ebenen Plangebietes soll aufgrund der topografischen Begünstigung ein Regenrückhaltebecken angelegt werden.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf / Gestaltungsplan, ohne Maßstab

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der geplanten wohnbaulichen Entwicklung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant.

Darin sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- 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
- zulässig sein.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

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

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig sein.

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten

zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionschutzkonflikten) nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen.

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)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen. Dies entspricht der zulässigen Höchstgrenze in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO.

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 alle allgemeinen Wohngebiete geregelt wird. Grundsätzlich entspricht dieses Maß der Ortslage in Liesborn und sichert in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eine dem Standort angemessene Bebauung. Grundsätzlich soll die Gebäudehöhe 9,50 m nicht überschreiten. Für geneigte Dächer wird diese Höhe zudem durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m (WA2 und WA3) ergänzt, was eine flexible Ausgestaltung der geplanten zweigeschossigen Bebauung ermöglicht. Lediglich für das WA1 soll eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt werden, um in dem südlichen Gebietsabschluss mittels höhenreduzierter Traufen einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum zu gewährleisten. Die in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 zulässigen Gebäude mit Flachdächern und Pultdächern sollen auf eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m beschränkt werden, was optisch ein harmonisches Nebeneinander der maximal 6,50 m hohen Traufen der Gebäude mit geneigten Dächern und der aufgehenden Fassaden der Flachdach- bzw. Pultdachgebäude ermöglicht. Auch angesichts der anstehenden Novellen der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung, die den Begriff des Staffelgeschosses / Vollgeschosses anders interpretieren wird, ist diese Festsetzung wichtig um Gebäude mit einer über drei Geschossebenen aufgehenden Fassaden zu vermeiden.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die jeweils in den Baugrundstücken festgesetzten NHN-Höhen (Angabe in Metern über Normalhöhennull) maßgebend. Hierbei gilt bei einem Bauvorhaben jeweils die nächstgelegene eingetragene NHN-Höhe im jeweiligen Baufenster. Grundlage für die festgesetzten Bezugspunkte ist der Vorentwurf der Tiefbauplanung (Greiwe und Helfmeier, Oelde, August 2018).

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

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 „Kirchhusen“ sieht ebenfalls eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern vor, sodass ein städtebaulicher Zusammenhang beider Baugebiete entstehen kann. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird die Zulässigkeit noch enger gefasst und dort ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, um das für den Bereich angedachte städtebauliche Entwicklungsziel von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen in den Festsetzungen möglichst eng zu fassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO über die Festsetzung zusammenhängender Baufenster entlang der Verkehrsflächen vorgegeben, wodurch eine flexible Baukörperstellung möglich ist.

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) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte für den überwiegenden Teil des Plangebietes auf zwei Wohnungen beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Kirchhusen“ 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 2. Wohneinheit in den meisten Fällen kein Gebrauch gemacht und wenn doch, dann zur Unterbringung von Familienangehörigen (vgl. Kap. 10.1).

Für das allgemeine Wohngebiet WA3 sollen hiervon abweichend maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein, um dort Raum für kleinere Mehrfamilienhäuser im Stadtvillendesign zu schaffen. Die Möglichkeit zur Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser soll in diesem mit dem städtebaulichen Umfeld verträglichen Maße in dem Baugebiet vorgesehen werden, um ein Angebot für eine breite Zielgruppe bereitstellen zu können. Denkbar ist bspw. auch die Errichtung von mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichteten Wohnungen, um auch preiswerten Wohnraum im städtebaulichen Umfeld eines neuen Wohngebietes anbieten zu können.

Auch wenn die Ortsteile im Wesentlichen eine Prägung mit kleinteiliger Ein- und Zweifamilienhausbebauung aufweisen, besteht ein Bedarf an Geschosswohnungsbau, etwa wenn ältere Personen ihre Hausgrundstücke für nachfolgende Generationen freimachen wollen, oder weil Personen, die bereits im Ortsteil wohnen oder dort hinziehen wollen, sich derzeit nur eine Mietwohnung leisten können. Die Nachbarschaft zu einem Mehrfamilienhaus ist einem Eigentümer auf einem Einfamilienhaus-Grundstück ohne weiteres zumutbar, zumal wenn wie hier die gleichen Gebäudehöhen wie auf den Grundstücken mit Häusern für 2 Wohneinheiten festgesetzt sind.

7.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sollen in allen allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich allgemein zulässig sein. Mit der Zielsetzung eines aufgelockerten Erscheinungsbildes sollen für überdachte Stellplätze jedoch noch 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 1,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

7.6 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Planstraße wird gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, mit einer Querschnittsbreite von 7,00 m. Eine Separierung von Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens dieser Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr baulich auch nicht zwingend erforderlich.

An der Zufahrt zum Plangebiet von der Osthusener Straße sollen zudem öffentliche Besucherstellplätze angelegt werden. Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentliche Parkfläche) können maximal 8 Senkrechtstellplätze angeordnet werden.

Im Nordosten des Plangebietes ist im allgemeinen Wohngebiet WA3 eine Zuleitung von der Planstraße zum Regenrückhaltebecken erforderlich, um das anfallende Niederschlagswasser über das künftige Baugrundstück ableiten zu können. Über die Festsetzung wird dokumentiert, dass die geplante Ableitung des anfallenden Regenwassers über künftige private Baugrundstücke eine öffentlich-rechtliche Sicherung von Leitungsrechten erfordert.

7.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Nordosten des Plangebietes ist aufgrund der topografischen Eignung dieser Stelle die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt.

7.8 Grünflächen

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

Die beiden anderen öffentlichen Grünflächen im äußersten Norden bzw. Westen des Plangebietes haben als Verkehrsbegleitgrün die Funktion die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet von den Verkehrsflächen abzusetzen.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sollen sich auf Ausführungen zur Dachgestaltung und zur Einheitlichkeit bei der Gestaltung von Doppelhäusern beschränken, um für die späteren Bauherren in dem Plangebiet möglichst weitreichende Flexibilität zu gewährleisten und nicht tiefgreifend in die jeweilige Gestaltungsfreiheit einzugreifen.

Dachform

Das WA1 fungiert als südlicher Abschluss des Baugebietes in Richtung des Landschaftsraumes und ist Bereich für typische „1,5-geschossige“ Einfamilienhäuser gedacht. Hier eignet sich besonders das Satteldach um das gemäß Festsetzung zulässige zweite Vollgeschoss im geneigten Dachraum unterzubringen. Da es sich beim WA1 lediglich um voraussichtlich fünf Baugrundstücke handelt, kann und soll die Zulässigkeit zur Dachform eng gefasst und auf das Satteldach beschränkt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudestellung wird eine zur Planstraße sowie zum südlich angrenzenden Landschaftsraum traufständige Gebäudestellung vorgegeben.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 sollen hingegen grundsätzlich alle Formen geneigter Dächer zulässig sein, um eine weite Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaft zu gewährleisten. Auch Flach- oder Pultdächer sollen in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 zulässig sein. Dabei werden Pultdächer als geneigte Dachform bei den Festsetzungen zur zulässigen Dachform und zur Höhe baulicher Anlagen als geneigte Dachform

gesondert geführt, da von Pultdächern aufgrund der bis zum First aufgehenden Gebäudeaußenwände eine mit Flachdächern vergleichbare Wirkung ausgeht.

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. Damit wird erreicht, dass im WA2, in dem Gebäude mit einer über zwei Geschosse aufgehenden Außenfassade zu errichten sind, Dachaufbauten unzulässig sind.
- Dachaufbauten, 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. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.
- 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

8.1 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 soll auch die Trinkwasserversorgung des Baugebietes Sommerkamp erfolgen. 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.

Im nördlichen Randbereich verläuft die Trinkwasserleitung für den Bereich Osthusen parallel der Grundstücksgrenze im Plangebiet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vom Versorgungsträger keine Angabe bzgl. der genauen Lage des Verlaufes der Leitung zu erhalten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Leitung, sofern sie nicht den Straßenraum der Osthusener Straße tangiert, innerhalb der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken bzw. der Fläche für das Verkehrsgrün ganz oder teilweise verläuft. Da diese Flächen im Behalt der Gemeinde Wadersloh verbleiben, kann hier dauerhaft der Leitungsverlauf gesichert werden. Die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Beckum zu belastenden Fläche ist daher nicht notwendig. In den Bebauungsplan wird unter Hinweise aufgenommen:

Es wird darauf hingewiesen, dass am nördlichen Rand des Plangebietes südlich der Osthusener Straße innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (RRB) sowie der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün) eine Trinkwasserleitung verlaufen kann. Die genaue Lage der Leitung ist vor Beginn der Veräußerung der dort anliegenden potenziellen privaten Grundstücksflächen verbindlich zu benennen.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit ist am östlichen Rand des Plangebietes aus Sicht des Versorgungsträgers eine Verbindung zu der vorgenannten Leitung wünschenswert (Nord-Süd-Richtung). Diese Verbindung kann außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Ein Regelungserfordernis in der Bauleitplanung ergibt sich daher nicht. Eine potenzielle Verstärkung

der Wasserversorgung im Kreuzungsbereich an der Osthusener Straße kann ebenfalls außerhalb des Bauleitplanverfahrens in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgen.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür ist im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes die Verlegung einer Trennkanalisation geplant. 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 geeignet.

Um die von Regenereignissen ausgehende hydraulische Last zu mindern ist im Nordwesten des Plangebietes gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Regenrückhaltung) vorgesehen, um eine auf 11l/s gedrosselte Abgabe den Vorfluter im Norden der Osthusener Straße zu ermöglichen. Das Regenrückhaltebecken ist bei einem ermittelten erforderlichen Volumen von 295 m² mit einer Größe von 327 m³ geplant (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 08/2018). Zum Anschluss der in der Planstraße vorgesehenen Regenwasserkanalisation wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, die die Planstraße von dem nordwestlichsten Punkt der Verkehrsfläche an die Fläche für die Abwasserbeseitigung anbindet.

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

8.3 Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

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

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Planstraße wird mit einer Querschnittsbreite von 7,00 m ausreichend dimensioniert.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Hierzu wurde vom Büro Stelzig eine „Prüfung der Umweltbelange“ (03/2019) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es mit Aufstellung des Bebauungsplanes zu Konflikten zwischen der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie den Schutzgütern Fläche, Boden, Luft/Klima und Landschaft kommt, die im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen sind. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert, unter deren Berücksichtigung es zu keinen negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter kommt.

Schutzgut Fläche

Die Entwicklung des Wohngebietes Sommerkamp führt zu einer Neuversiegelung der vorhandenen Ackerfläche sowie zu temporärer Lagerung und Befahrung angrenzender Flächen im Zusammenhang mit der baulichen Entstehung des Wohngebietes.

Die städtebauliche Abwägung gewichtet hier die Belange der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Wadersloh bzw. im Ortsteil Liesborn im speziellen vorrangig ein. Mit der Planung soll der andauernd hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken begegnet werden. Alternative Flächen stehen hierzu im Ortsteil Liesborn nicht zur Verfügung. Die Entwicklung dieser Fläche bietet den Vorteil, an eine vorhandene Erschließung anknüpfen zu können und das Baugebiet im Sinne einer Erweiterung des in den vergangenen Jahren entwickelten Baugebietes Kirchhusen zu betrachten. Die Bodenversiegelung wird dabei auf ein dem geplanten Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt (Grundflächenzahl = 0,4).

Schutzgut Boden

Die Planung führt zu einer Versiegelung von Boden, wodurch ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion, eine Verunreinigung des Bodens und eine Verdichtung während der Bauphase als Beeinträchtigungen aufgeführt werden. Auch hier werden jedoch die Belange der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Wadersloh bzw. im Ortsteil Liesborn im speziellen vorrangig gewertet. Zudem ist der Boden im Plangebiet nicht als schutzwürdig ausgewiesen. Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden in der „Prüfung der Umweltbelange“ Maßnahmen wie die Beachtung der DIN 19371 (Verwertung von Bodenmaterial), eine fachgerechte Bauausführung, die geeignete Lagerung und Verwendung von Mutterboden bzw. die fachgerechte Entsorgung bei Verunreinigungen sowie von Abwasser und Hausmüll genannt. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant, da sie sich an die ordnungsgemäße Durchführung von Erd- und Bauarbeiten und damit an die bauausführenden Firmen sowie eine ordnungsgemäße Wohnnutzung und damit die künftigen Bewohner des Baugebietes richten.

Luft/Klima

Hinsichtlich dieses Schutzgutes wird zum einen auf temporäre Auswirkungen wie die Anreicherung der Luft während der Bauphasen sowie betriebsbedingten und damit langfristigen Auswirkungen (Emissionen aus dem Betrieb des Baugebietes, Erweiterung des Siedlungsklimas, Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes). Als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung wird in der „Prüfung der Umweltschutzgüter“ die Sicherung der Ufergehölze im Süden des Plangebietes angeführt. Der Erhalt dieser Pflanzstrukturen ist in Folge der Planung nicht gefährdet, da der südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufende Graben von der Planung nicht beansprucht und ein 5 m breiter Streifen im Süden des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt wird.

Die aufgezeigten Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu vermeiden, da dies schlicht die Folge einer Flächenversiegelung ist. Der Vorteil des Plangebietes liegt im Vergleich in diesem Zusammenhang jedoch in seiner Lage im Osten / Südosten des Ortsteiles Liesborn und damit „mit der Hauptwindrichtung“. Von einer merklichen Zunahme der Wärmebelastung in den angrenzenden Bereichen ist aufgrund der relativ geringen Flächenversiegelung und der kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung nicht auszugehen. Zudem wird dem Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Luftreinigung eingeräumt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Gehölze befinden, die zur Lüfterneuerung beitragen können.

Landschaft

Als Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden die Veränderung des Landschaftscharakters genannt und auf die Ziele des Landschaftsplanes hingewiesen. Wie bereits in Kap. 5.3 ausgeführt, sieht der Landschaftsplan Wadersloh des Kreises Warendorf südlich des Plangebietes die Anlage / Ergänzung von Ufergehölzen entlang des dort verlaufenden Grabens (Namenloses Gewässer Nr. 4310) vor. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die Festsetzung einer 5 m breiten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“, so dass der Fortbestand dieser Ufergehölze nicht gefährdet ist. Besonders schützenswerte Eigenschaften weist die Landschaft im Plangebiet darüber hinaus nicht auf. Eine Eingrünung

des Plangebietes nach Osten wird nicht vorgenommen, da mittelfristig eine Erweiterung des Plangebietes in die Richtung denkbar ist.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Planung führt im Wesentlichen zu veränderten Sichtbeziehungen. Für die Anwohner des westlich gelegenen Wohngebietes Kirchhusen und für Erholungssuchende, die den Wanderweg entlang der Osthusener Straße nutzen, geht der Blick in die freie Landschaft auf der Länge von rd. 100 m verloren. Zudem rückt der Siedlungsraum damit näher an die im Landschaftsraum gelegenen Hofstellen heran. Dies wird insgesamt im Abwägungsprozess als vertretbar eingestuft bzw. wird der wohnbaulichen Entwicklung entsprechend Vorrang eingeräumt. Die künftige Wohnbebauung wird aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an das Baugebiet Kirchhusen angeglichen, wodurch ein homogenes Siedlungsbild entsteht. Für das Plangebiet ist von keiner relevanten Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen auszugehen. Allgemeine Wohngebiete emittieren nur geringfügig, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender Bereiche durch Emissionen ausgeschlossen werden kann.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

In der „Prüfung der Umweltbelange“ werden Maßnahmen zum Schutz von planungs- und nicht planungsrelevanten Vogelarten sowie rechtlich nicht erforderliche und auf freiwilliger Basis umzusetzende Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen aufgeführt. Hierzu wird auf das Kap. 9.3 dieser Begründung verwiesen.

Zum Schutz vorhandener Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ relevant. Diese richtet sich jedoch an das jeweilige bauausführende Unternehmen und wird als dort bekannte Norm vorausgesetzt. Eine Festsetzungsrelevanz ergibt sich an dieser Stelle nicht.

Schutzgut Boden und Wasser

Bei Bodenarbeiten sind grundsätzlich die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial sowie die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV zu beachten. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant, da sie sich an die ordnungsgemäße Durchführung von Erd- und Bauarbeiten und damit an die bauausführenden Firmen richten. Spezielle Maßnahmen sind nicht festzusetzen, da es sich beim anstehenden Boden nicht um einen schützenswerten Boden handelt.

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

In der „Prüfung der Umweltbelange“ wird zugunsten des Schutzgutes die Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Umfeld des Plangebietes, also eine zweckdienliche Beleuchtung, empfohlen. Eine Festsetzungsrelevanz ergibt sich hieraus nicht.

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten derartige Funde auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Für den Fund bislang unbekannter Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände gilt, dass im Falle eines Fundes die zuständige Untere Ordnungsbehörde und / oder der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst informiert werden. Sowohl hinsichtlich Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Kampfmitteln besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Regelungserfordernis. Der Bebauungsplan wird dennoch darauf hinweisen, wie im Falle eines Kampfmittel- und / oder Altlastenfundes vorzugehen ist.

Zudem wird auf die in Kap. 10.2.2 beschriebenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden sind, besteht aktuell kein Regelungserfordernis. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern im Falle eines Fundes im Rahmen von Bodeneingriffen

unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen zu melden ist.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten 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.

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) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018) durchgeführt. Diese 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) Ziffer 2 BNatSchG) ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Von einem Verlust von Lebensstätten (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Ziffer 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

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes können innerhalb des Plangebietes bis zu 60 Wohnungen entstehen. Da diese Rechnung jedoch für jeden Bauplatz eines Einfamilienhauses zwei Wohnungen rechnerisch berücksichtigt, wird die tatsächliche Wohnungsanzahl nach Realisierung erfahrungsgemäß deutlich geringer ausfallen. Wird ein Faktor von 1,5 Wohnungen pro Einfamilienhaus-Bauplatz angesetzt und somit unterstellt, dass die Hälfte der Einfamilienhäuser mit einer zweiten Wohnung errichtet werden, sind rechnerisch bis zu 47 Wohnungen im Plangebiet zu erwarten. Hierfür kann das von der Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen wie folgt prognostiziert 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.

Anzahl Wohneinheiten: 47

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
47	3	141	4,0	564	70	395	1,2	329

Anhand dieser Annahmen und Kennzahlen ist nach Realisierung der Planung mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 329 Fahrten pro Tag zu rechnen. Hierbei handelt es sich um die Summe aus Ziel- und Quellverkehren. Angelehnt an eine bundesweite Stichprobe von Infas 2006 (Institut für angewandte Sozialforschung) 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 59,22 Pkw-Fahrten je Spitzenstunde, also rd. ein Fahrzeug je Minute der Spitzenstunden zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung an die Osthuser Straße besteht bereits heute. Das Baugebiet Sommerkamp soll diese in verträglichem Maße mit nutzen und damit die bestehende Infrastruktur sinnvoll mit nutzen. Die zusätzlichen Verkehrsmengen (rd. ein Fahrzeug zusätzlich je Minute in der Spitzenstunde) werden die Belange der Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Verkehrs nicht in einem unverträglichen Maße beeinträchtigen. Auch die Lage des Handwerksbetriebes im Nordosten 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.

Das Ortseingangsschild auf der Osthusener Straße, das sich bislang westlich des geplanten Baugebietes befindet, soll in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Warendorf auf die östliche Seite des Baugebietes umgesetzt werden. Die Verkehrssicherheit in dem betroffenen Bereich der Osthusener Straße kann damit vor dem Hintergrund der Entstehung des Baugebietes Sommerkamp optimiert werden.

Es ist möglich, dass die Zunahme des Verkehrs auf der Erschließungsstraße und die Entstehung des neuen Baugebietes auf der bisher landwirtschaftlichen Fläche zu Wertminderungen für die Grundstücke am bisherigen Ortsrand führen. Solche Wertveränderungen sind mit der Ausweisung neuer Baugebiete aber regelmäßig verbunden und begründen keine Entschädigungsansprüche. Die meisten der Betroffenen haben erst kürzlich ihre eigenen Häuser aufgrund einer städtebaulichen Planung errichten können, die ebenfalls zu gewissen Wertminderungen für Grundstücke in der Altbebauung geführt hat.

Nach weit fortgeschrittener Vermarktung der Baugrundstücke kann die vorstehend dargelegte Verkehrserzeugungsberechnung bestätigt werden: Nach Vermarktung eines Großteils der Grundstücke steht nun 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.

Der Bebauungsplan lässt zwei Wohneinheiten zu, um jedem Käufer die Möglichkeit zu geben, Vorsorge für die ältere Generation in einer zweiten Wohneinheit zu schaffen. Bei der Verkehrsprognose ist jedoch von einem realistischen Worst-Case auszugehen. Die Erfahrung 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 dortigen 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 neben den 12 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern ca. 29 weitere Wohneinheiten auf den übrigen 24 Bauplätzen zu erwarten, insgesamt also 41 Wohneinheiten. Die Verkehrsprognose geht dagegen von 47 Wohneinheiten aus und bleibt insoweit auf der sicheren Seite.

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 Personen × 4 Bewegungen × 0,7 MIV : 1,2 Besetzungsgrad = 7 Bewegungen je Tag, das entspricht 329 Fahrten für 47 Wohneinheiten.

10.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft (Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, 03/2019). 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 des Plangebietes befindet sich der Maler- und Gerüstbaubetrieb Klemann an der Osthuser 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. 67. 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 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Wohnnutzungen mit entsprechendem WA-typischen Schallschutzanspruch („An den Weiden“). 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. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es im Plangebiet zu einer Richtwertüberschreitung kommt. Durch diesen Analogieschluss wurde auf eine Detailbetrachtung des Betonwerkes verzichtet.

Die Entwicklung 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 darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – 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 kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5 - 7) BauGB.

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

Verkehrslärmsituation

Die zugrunde gelegte Verkehrsbelastung auf der Osthuser Straße basiert auf einer Verkehrszählung aus 2018 (900 Kfz/Tag). Die Verkehrserzeugung des Baugebietes Sommerkamp selbst ist dem vorstehenden Kap. 10.1 zu entnehmen, der vom Baugebiet Kirchhusen erzeugte Verkehr kann analog hierzu auf 480 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt werden.

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 nördliche Baufenster 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) Ziffer 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 und Osten von den beiden 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 dieses 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 (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 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 gelingt, 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. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht in diesem Fall 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 z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen. In Folge der Planung wird das Ortseingangsschild von der nordwestlichen auf die nordöstliche Seite des Plangebietes versetzt, was die Verschiebung des wahrnehmbaren Siedlungszusammenhanges 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 - III festgesetzt. Der Lärmpegelbereich IV wird ebenfalls festgesetzt, überbaubare Grundstücksflächen werden in den davon betroffenen Bereichen jedoch nicht festgesetzt.

Zur Sicherstellung des auf Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen wird mit Bezug auf Karte 1 der schalltechnischen Untersuchung der Beurteilungspegel von 55 dB(A) im Tageszeitraum 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 sind, 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 Gebäude-seiten 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 Schlafraum 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 Lippstadt-Wadersloh hat keine Auswirkungen auf das Baugebiet, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte führen.

Prüfung der Auswirkungen auf das Bestandsgebäude Osthusener Straße 21

Im Fachbeitrag Schallschutz wurde zudem eine Einschätzung zu den planbedingten Auswirkungen auf das Bestandsgebäude Osthusener Straße 21 gegeben. Dieses Wohnhaus befindet sich im Nahbereich der Osthusener Straße und der Zufahrt zu beiden Baugebieten und ist damit der maßgebliche Immissionsort außerhalb des Plangebietes. Es gilt zu prüfen, ob die

Steigerung an dem Wohngebäude so erheblich ist, dass diese als unzumutbar bzw. gesundheitsschädlich eingestuft werden muss. Dem Fachbeitrag Schallschutz ist zu entnehmen, dass die enteignungsgleiche Unzumutbarkeitsschwelle von 70 / 60 dB(A) tags / nachts nicht erreicht bzw. deutlich unterschritten werden. Als maximaler Pegel ist im 1. OG im Norden des Gebäudes an der zur Osthusener Straße zugewandten Fassade ein Pegel von 56,0 dB(A) tags und 48,4 dB(A) nachts zu erwarten. Auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (siehe oben) werden nicht überschritten. Demnach sind die erhöhten Verkehrsbelastungen durch die Anlieger hinnehmbar.

Da der durchfahrende Verkehr auf der Osthusener Straße wegen der höheren Geschwindigkeit stärker zur Verkehrslärmbelastung beiträgt als der abbiegende Verkehr aus und zu den beiden Baugebieten, die südliche Fassade, die zwar vom Verkehr des Wohngebietes betroffen ist, jedoch vom Durchfahrtsverkehr auf der Osthusener Straße abgeschirmt ist, um 7 – 8 dB niedrigere Werte als die nördliche Fassade aufweist und das neue Plangebiet mit 330 von 810 Fahrten aus den beiden Baugebieten nur einen untergeordneten Teil des Verkehrs aus den beiden Wohngebieten ausmacht, ist erkennbar, dass die Planung nur zu einer sehr geringen Verkehrslärmsteigerung im noch verträglichen Bereich führt.

Dies wird bestätigt durch eine inzwischen eingeholte ergänzende Stellungnahme des Lärmgutachtens (RP Schalltechnik, Osnabrück, 12/2020). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ nur mit – je nach Fassade – 1,0 bis 1,9 dB an dem im Bauleitplanverfahren ermittelten Gesamt-Verkehrslärm beteiligt sein wird.

10.2.3 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Ortsteiles Liesborn und damit im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Aus dieser Lage resultiert eine direkte räumliche Nähe der immissionsschutzrechtlich potenziell konfligierenden Nutzungen ‚Wohnen‘ und ‚Landwirtschaft‘. Zur abschließenden Bewertung dieses Sachverhaltes werden die Planunterlagen zum ergänzenden Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB um eine Geruchsimmissionsprognose erweitert (Uppenkamp + Partner – Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus, 09/2020).

Relevante Emissionsquellen

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden insgesamt acht Tierhaltungsanlagen betrachtet, von denen fünf innerhalb eines 600 m-Radius und drei innerhalb eines 1.200 m-Radius um das Plangebiet liegen. Der nächstgelegene Emittent befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca.70 m. Im Ergebnis zeigt sich, dass von drei der acht betrachteten Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirkende Emissionen ausgehen. Siehe hierzu Kap. 4.3 und 5.2 der Geruchsimmissionsprognose.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen für keinen der achtbetrachteten 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.

Bewertungsgrundlage: Immissionswerte nach Geruchsimmissionsrichtlinie

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage wird die Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen (GIRL) herangezogen. Gemäß GIRL sind, unterschieden nach Gebietsausweisung, folgende Immissionswerte IW (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden = Geruchsstundenhäufigkeit in % der Jahresstunden) als zulässig zu beachten:

Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe- und Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Werden die genannten Immissionswerte überschritten, so ist die Geruchsmission in der Regel als erhebliche Belästigung (und somit als schädliche Umwelteinwirkung) zu werten.

Berechnungsergebnisse

Durch das Ausbreitungsmodell wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für den genehmigten Zustand der relevanten Tierhaltungsanlagen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 % und 8 % als Gesamtbelastung ermittelt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen für keinen der acht betrachteten Betriebe konkrete Anträge auf Erweiterungen vor. Zwecks einer möglichst umfassenden Abwägung der Auswirkungen der Bauleitplanung wurde dennoch eine pauschale Erweiterung der relevanten Tierhaltungsanlagen um 50 % vorgenommen und auch für diesen Erweiterungszustand eine Geruchsstundenhäufigkeit von 8 – 9 % ermittelt. Auch unter Beachtung einer möglichen perspektivischen Erweiterung der relevanten landwirtschaftlichen Betriebe, werden die Immissionswerte für Wohngebiete nach der GIRL nicht überschritten.

Abwägung

Die Berechnungsergebnisse der Geruchsmissionsprognose zeigen sowohl für den genehmigten Zustand als auch den Erweiterungszustand der Betriebe eine Einhaltung der Immissionswerte der GIRL für Wohn- / Mischgebiete (10 %). Eine Entwicklung des Wohngebietes „Sommerkamp“ ist demnach mit den Belangen des (Geruchs-)Immissionsschutzes vereinbar. Eine unzumutbare Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe ist zudem nicht zu befürchten. Generell ist für alle betrachteten Betriebe von einer teils maßgeblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch bereits bestehende Wohnnutzungen auszugehen.

10.3 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

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 Flächenrücknahme und -Neudarstellung 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 geringste mögliche 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, sodass die Belange des Gewässerschutzes i.S.d. § 31 LWG ausreichend berücksichtigt worden sind.

10.4 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich in die Planzeichenverordnung (PlanzV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, das als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwendet werden kann. Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Bzgl. der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung von Solarmodulen auf den geneigten Dachflächen sind die Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung gegeben. Die Planung ermöglicht mit der festgesetzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen für alle Gebäude eine Südausrichtung. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird eine Ost-West-Gebäudeausrichtung verbindlich vorgegeben, die die solarenergetische Nutzung begünstigt. Für das WA2 wird diese Festsetzung nicht getroffen, da in diesem Bereich ausschließlich Zeltdächer zulässig sein sollen, die in der Regel quadratische Gebäudegrundrisse zur Folge haben.

Verschattungswirkung:

Eine gegenseitige Verschattung der Hauptbaukörper im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) kann angesichts der Einhaltung der Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO (GRZ: 0,4) i.V.m. den ohnehin in den Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Abstandflächen jedoch ohne Weiteres sichergestellt werden.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte 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 (§§ 15 und 16 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

10.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.949	76,4
Straßenverkehrsfläche	2.670	14,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	181	1
Öffentliche Grünfläche	665	3,6
Flächen für die Abwasserbeseitigung	794	4,4
Gesamt:	18.259	100

Bielefeld / Wadersloh, Mai 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

