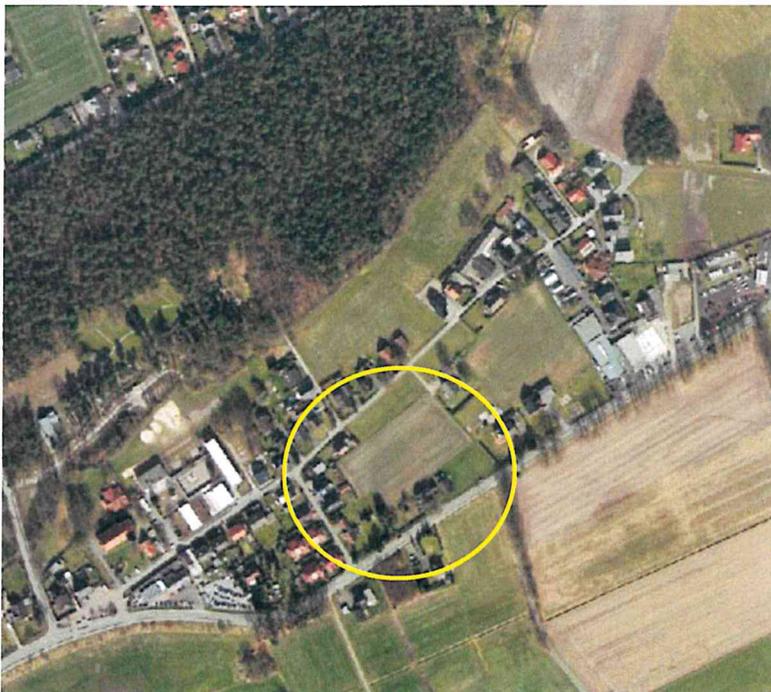


Stadt
Schloß Holte-Stukenbrock

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 51
„Bachweg“



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB

Januar 2022



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Verfahren	5
5	Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	7
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4	Erschließung	8
5.5	Gestalterische Festsetzungen	8
5.6	Grünordnung.....	9
6	Sonstige Belange	9
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
6.2	Immissionsschutz.....	10
6.3	Altlasten	10
6.4	Bodenschutz	10
6.5	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser.....	11
6.6	Klima.....	12
7	Umweltbelange und Artenschutz	13
8	Monitoring	14
9	Flächenbilanz	15

Anlagen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bachweg“ der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Juni 2021

Baugrund und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau und zur Versickerung; Erdlabor Schemm GmbH, Borgholzhausen im Januar 2021

Entwässerungskonzept - -Bebauungsplan Nr. 51 „Bachweg“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh im August 2021

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 51 „Bachweg“ der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, AKUS GmbH, Bielefeld im November 2021



1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bachweg“ beschlossen.

In Schloß Holte-Stukenbrock besteht, obwohl bereits mehrere Baugebiete neu ausgewiesen wurden, auch weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Im Rahmen der allgemeinen Arrondierung bestehender Wohnquartiere soll der Bereich, der sich östlich des Bachwegs, südlich des Forellenwegs und nördlich der Kaunitzer Straße liegt, für die Wohnnutzung weiterentwickelt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist also die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes. Es soll so der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in Schloß Holte-Stukenbrock Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Innenentwicklung sind derzeit keine ausreichende Anzahl von Flächen, die für eine Wohnbebauung verfügbar wären, vorhanden. Der § 13b BauGB wurde im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuchs 2017, befristet mit dem Ziel aufgenommen, eine erleichterte Wohnbaulandentwicklung an den Ortsrändern, durch ein vereinfachtes Verfahren auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zu ermöglichen. Die Befristung bezieht sich darauf, dass bis zum 31.12.2022 das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans förmlich eingeleitet sein muss. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB muss bis zum 31.12.2024 gefasst werden (Fristen wurden verlängert).

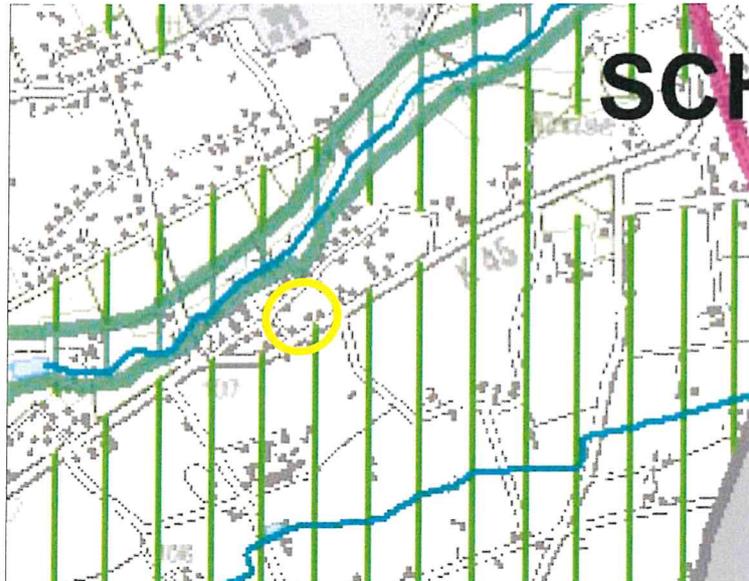
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Liemke östlich des Bachwegs, südlich des Forellenwegs und nördlich der Kaunitzer Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,69 ha.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Schloß Holte, Flur 13, Flurstücke 785, 973 tlw., 974 1379 tlw., 1068 tlw. 1404 tlw., 1406, 1463, 1464, 1465, 1717, 1718, 1719, 1771 tlw.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 22) stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Das Plangebiet gehört aber zum Ortsteil Liemke, dieser wird allerdings aufgrund seiner Größe nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Weitere Aussagen für das Plangebiet enthält der Regionalplan nicht.



Ausschnitt Regionalplan ((Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 22); ohne Maßstab

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Anpassung des FNP an die Festsetzungen des B-Planes gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird diese Darstellung in eine Wohnbaufläche (W) geändert.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP (ohne Maßstab)

Die landesplanerische Zustimmung wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 15.03.2021, Az.: 32.209.21.2-4083 erteilt.



4 Verfahren

Zum besseren Verständnis ist folgendes festzuhalten. Wie bereits ausgeführt soll in dem aufgeführten Bereich Wohnbebauung geschaffen werden. Dies soll durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (§ 13b BauGB/Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Im Weiteren soll ein Teilbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 BauGB „Liemke/Kirche“ ebenfalls überplant werden. Die Überplanung erfolgt, um städtebauliche Fragestellungen besser berücksichtigen zu können. Dies soll dazu beitragen, nachbarschaftliche Belange in dem bestehenden Bereich und den hinzukommenden Bereich, besser vereinbaren zu können.

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Bebauungsplan aus zwei unterschiedlich zu beurteilenden Bereichen zusammensetzt, sind verschiedene Rechtsgrundlagen anzuwenden. Beide Rechtsgrundlagen münden jedoch in dem Verfahren nach § 13a BauGB.

Einbeziehung der Innenbereichsfläche:

Der Grund für die Einbeziehung eines Teilbereichs der Innenbereichssatzung wurde bereits ausgeführt. Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Dies trifft für den Bereich zu. Es kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Einbeziehung der Außenbereichsfläche:

Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche ist erforderlich, da im Rahmen der Innenentwicklung derzeit keine ausreichende Anzahl von Flächen, die für eine Wohnbebauung schnell verfügbar wären, vorhanden sind. Der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wurde im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuchs 2017 befristet, mit dem Ziel aufgenommen, eine erleichterte Wohnbaulandentwicklung an den Ortsrändern, durch ein vereinfachtes Verfahren auf Flächen, die sich an im zusammenhangbebaute Ortsteile anschließen zu ermöglichen. Die Befristung bezieht sich darauf, dass bis zum 31.12.2022 das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans förmlich eingeleitet sein muss. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB muss bis zum 31.12.2024 gefasst werden (Fristen wurden verlängert).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bachweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

Voraussetzungen § 13a BauGB

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,



Voraussetzungen § 13b BauGB

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird,

Voraussetzungen § 13a und b BauGB

- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o. g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Das Plangebiet schließt östlich und südlich an die bestehende Bebauung am Bachweg und Forellenweg an. Hier ist Wohnbebauung vorhanden, so dass der Bebauungsplan an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt. bzw. einen Teilbereich der Innenbereichssatzung überplant. Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet bestimmt und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das Plangebiet dient also dem Wohnen. Zudem bleibt die Grundfläche des Geltungsbereichs hinter denen in § 13a und b BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Intention der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bachweg“ liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaugrundstücke. Aufgrund der Verfahrensart gem. § 13b BauGB werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO für dieses Plangebiet ausgeschlossen.



5.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund der teilweise recht kleinen Grundstücksgrößen von um die 400 qm. Auch diesen zukünftigen Eigentümern soll eine angemessene Ausnutzbarkeit ihres Grundstücks zugestanden werden. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird analog zu der zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit 0,8 festgesetzt. Des Weiteren sind im Plangebiet bei einer offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Eine Differenzierung der Festsetzungen erfolgt hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude im Geltungsbereich.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den städtebaulichen Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu erzielen. Pro Einzel- und pro Doppelhaushälfte sind je 2 Wohneinheiten zulässig. Entlang der Hauptdurchfahrtsstraße in Liemke der Kaunitzer Straße ist es jedoch die planerische Intention hier auch Mehrfamilienhäuser zu zulassen, daher sind in diesem Bereich entlang der Kaunitzer Straße fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die Höhenentwicklung wird differenziert hinsichtlich Innen und Außen des Plangebiets. Außen entlang der Kaunitzer Straße (K45) ist eine Traufhöhe bis zu 6,50 m sowie eine Firsthöhe bis zu 10,00 m zulässig. Im Inneren erfolgt eine reduzierte Höhenfestsetzung mit einer Traufhöhe von maximal 4,25 m und einer Firsthöhe von 9,00 m. Entlang des Forellenwegs und im Hinblick auf die Bestandbebauung wird hier eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt dabei die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Als der maßgeblich untere Bezugspunkt gilt eine Höhe von 20 cm oberhalb der Baustraße oder die Höhe der bestehenden Straße der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstücks.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie den Bauherren ausreichend Spielraum bzgl. der Stellung der Gebäude erlauben. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen. Lediglich im Bereich der Wendeanlage wird Richtung Norden ein Abstand von nur 2,00 m festgelegt, da ansonsten die überbaubare Fläche an diesem Grundstück etwas knapp bemessen wäre.



5.4 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Bachweg im Westen, den Forellenweg im Norden und die Kaunitzer Straße im Süden. Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt als 6,5 m breite Stichstraße ausgehend vom Bachweg in Richtung Osten. Der Stichweg endet in einem Wendehammer, der für ein Müllfahrzeug ausgelegt ist. Von dieser neuen Erschließungsstraße werden zwei private Erschließungsstraßen in Richtung Norden festgesetzt, um die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen. Die eingeplante öffentliche Grünfläche am Ende des Wendehammers soll langfristig die Möglichkeit bieten, das Wohngebiet zu erweitern. Zum jetzigen Zeitpunkt soll aber keine Zufahrt zu den Flächen die nordöstlich an das Plangebiet anschließen, ermöglicht werden, daher wird in diesem Bereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die heutige Ausdehnung des Bachweges sowie des Forellenwegs soll vergrößert werden, um eine angemessene Erschließung des Gebiets zu ermöglichen. Daher wurden die Verkehrsflächen planungsrechtlich entsprechend in verbreiterterem Straßenquerschnitt gesichert. Der Bachweg ist mit 8,00 m und der Forellenweg mit 6,5 m festgesetzt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden so gewählt, dass den Bauherren ein relativ großer Gestaltungsspielraum zugestanden wird und gleichzeitig sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Es wird lediglich bestimmt, dass Dachneigungen bis von 25° bis maximal 45° zulässig und Dachaufbauten nur bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig sind. Des Weiteren sind als Dachformen das Satteldach sowie das Zelt Dach zulässig.

Ebenfalls sind pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen 1,5 Stellplätze zu schaffen, so dass der durch das Gebiet erzeugte ruhende Verkehr größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann und die öffentlichen Straßen diesbezüglich nicht unnötig belastet werden.

Des Weiteren wird bestimmt, dass Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von fünf Metern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen an der Frontseite des jeweiligen Grundstücks zu errichten. Zu den privaten Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von einem Meter einzuhalten.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, sind die versiegelten Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege etc. sind versickerungsfähig (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine) auszuführen.



5.6 Grünordnung

Am Ende des Wendehammers wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass hier langfristig die Option der Erweiterung des Wohngebiets nach Osten offengehalten wird.

Des Weiteren wird für die Vorgartenflächen Folgendes festgesetzt:

Aus stadtgestalterischen Gründen, zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist der nicht versiegelte Vorgartenbereich (also nach Abzug von Wegen und Stellplätzen) als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel zulässig. Dabei sind die mineralischen Feststoffe mit Bepflanzung wie z.B. Sukkulenten, Stauden oder Gräsern zu durchmischen. In den Vegetationsflächen dürfen nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Des Weiteren wird bestimmt, dass zur Durchgrünung des Plangebiets je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub-/ Obstbaum (StU mind. 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen ist. Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).



6.2 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung sind grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, da die Umgebung ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt ist. Das neue Wohngebiet führt allerdings unweigerlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Daher wurde zur Überprüfung der Immissionen eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welches dieser Begründung beiliegt.

Das Ingenieurbüro AKUS GmbH aus Bielefeld kommt zu dem Ergebnis, dass der Lärm des Straßenverkehrs an der bestehenden Wohnbebauung durch das Plangebiet zusätzlich induzierten KFZ-Verkehr um weniger als 3 dB(A) erhöht wird und die Schwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts weder erreicht noch überschritten werden. Hieraus lässt sich ableiten, dass die zukünftige Verkehrslärm-Situation für das bestehende Wohnen zumutbar ist. Zugrunde gelegt wurden im Gutachten Verkehrszahlen, die einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Röver entstammen.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere zur Erntezeit, nicht auszuschließen sind, aber als ortstypisch hinzunehmen sind.

6.3 Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Es wird folgender allgemeiner Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

6.4 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.



6.5 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation erfolgt durch das bereits vorhandene Netz.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasserkanäle sind in den Straßen Bachweg, Kaunitzer Straße sowie Forellenweg bereits vorhanden. Für die Entwässerung des Schmutzwassers ist in die neu geplante Erschließungsstraße ein neuer Schmutzwasserkanal zu legen, der an den bestehenden im Bachweg angeschlossen wird.

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein Bodengutachten überprüft. Des Weiteren liegt ein Entwässerungskonzept vor. Beide Gutachten liegen der Begründung bei. Die anstehenden Sande erfüllen die erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit. Unter Annahme einer mittleren Geländehöhe von 109,21 m ü. NHN sowie der „geeichten“ mittleren höchsten Grundwasserstände wird der mind. Flurabstand von 1 m eingehalten, so dass eine Regenwasserversickerung möglich ist.

Es wird daher per textlicher Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Wegen der hohen mittleren höchsten Grundwasserstände von 108m NHN im Osten und 107m NHN im Westen sind nur flache Versickerungsanlagen mit Versickerung über die belebte Bodenzone bei einer derzeitigen Geländehöhe von 109,20m NHN möglich.

Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt vor Ort im Plangebiet über die bestehenden sowie neu anzulegenden Straßenseitengräben und Straßenbegleitgrün.

Auch im Starkregenereignis kann das Niederschlagswasser u.a. über Notwasserwege geregelt abgeführt werden (siehe hierzu das Entwässerungskonzept von Ingenieurbüro Röver aus August 2021).

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Rahmen der Offenlegung erteilt der Kreis Gütersloh den Hinweis, dass in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes eine große Zahl von privaten Trinkwasserbrunnen vorhanden ist. Grundsätzlich besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Trinkwassernetz. Bei nicht Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz hat eine Abstimmung mit der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh und dem Wasserversorger zu erfolgen. Die Brunnen werden in die regelmäßige Überwachung gemäß Trinkwasserverordnung aufgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundsatz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen. Diese Anforderungen an die Löschwasserversorgung können im Plangebiet eingehalten werden.



Außerdem ergeht der Hinweis, dass notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrzufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen dürfen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und einzuhalten.

6.6 Klima

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Struktur und der landwirtschaftlichen Nutzung dem Freiflächen-Klimatop zugeordnet werden. Dieses ist durch eine flache Luftfeuchtekurve und eine starke Tag-/Nachttemperaturamplitude charakterisiert. Im Zusammenhang mit den umgebenden offenen landwirtschaftlichen Flächen stellen diese Bereiche nächtliche Kaltluftbildungsflächen dar.

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen.

Vorhabenbedingt werden Freiflächen mit klimatischer Funktion als Kaltluftbildungsflächen überbaut. Durch die Versiegelung von Freiflächen kann es im Bereich des Plangebiets zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind durch ein höheres Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Durch die Anlage von Gärten im Plangebiet können Strukturen mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen werden.

Insgesamt führt das Vorhaben zu keinen relevanten Veränderungen des lokalen oder regionalen Klimas.

Da es sich bei der möglichen Bebauung in überwiegendem Maße um Einfamilien- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten handelt, sind größere versiegelte Flächen für Stellplätze ö. a. nicht zu erwarten. Durch das Anlegen von Gärten können Strukturen mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen werden.

Weitere klimarelevante Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie obliegt den BauherrenInnen. Durch eine flexible Firstrichtung und die Festlegung der Dachneigung von 25 - 45 Grad, können die entsprechenden Potentiale optimal genutzt werden. Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat Bonusprogramme für BauherrenInnen geschaffen und fördert KfW40 und Passivhausstandard, sowie Gründächer.

Insgesamt führt das Vorhaben zu keinen relevanten Veränderungen des lokalen oder regionalen Klimas. Die Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie Extremwetterlagen, lässt sich als gering einstufen.

Die Aktivierung von Bauflächen im Inneren und die weitere Inanspruchnahme neuer Bauflächen in den Siedlungsrandlagen sind zunehmend schwerer realisierbar. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und eine Verdichtung in den Innenbereichen, bzw. die Ausschöpfung der gesetzlichen Grundflächenzahl ist deshalb durchaus sinnvoll. So können die Grundstücke kompakt bebaut werden, was den Energiebedarf senkt und durch die Kombination GRZ



von 0,4 und angemessenen nicht zu groß bemessenen Grundstücksflächen, kann der Flächenbedarf geringer gehalten werden.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Geltungsbereich ist entlang des Bachwegs und des Forellenwegs sowie entlang der Kaunitzer Straße durch Wohnbebauung geprägt. Ein Großteil des Plangebiets besteht aus einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche. Gehölzbestände sind im Plangebiet nur in den intensiv genutzten Gärten vorhanden. Nach Osten befindet sich ebenfalls Wohn- bzw.

Mischbebauung. Die kleine Grünlandfläche kann zwar einen potenziellen Nahrungsraum darstellen, sie ist jedoch eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch Wohn- bzw. Mischbebauung geprägt ist. Die Flächen des Plangebiets sind daher nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzten oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert



- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine evtl. Gehölzreduzierung im Geltungsbereich nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.04. – 30.09. eines Jahres, erfolgt.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat aufgrund der neuen anzulegenden öffentlichen verkehrlichen Erschließung für dieses Planverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, welche der Begründung beiliegt.

Ergebnis Vorprüfung des Einzelfalls

Das ca. 1,69 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold.

Da im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bachweg“ eine neue Straße gebaut wird, fällt das Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG NRW unter Nr. 5 „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“.

Derartige Vorhaben sind in Spalte 2 der Anlage 1 UVPG NRW mit einem „A“ gekennzeichnet, was darauf hinweist, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW durchzuführen ist.

Diese überschlägige Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben lediglich sehr geringe und sehr lokale Wirkungen auf die Umwelt ausgehen. Es ergeben sich keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen, die eine UVP-Pflicht auslösen. Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

8 Monitoring

Nach § 13 b BauGB In Verbindung mit § 13 a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,69 ha und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha ¹	Bodenbeanspruchung (GRZ+50%)
Wohnbauflächen, Summe ca.	1,38	0,83 ²
Verkehrsflächen, Summe ca.	0,31	0,31
-Planstraße	0,29	0,29
-Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02	0,02
Öffentliche Grünflächen	0,002	---
Plangebiet B-Plan zusammen rund	1,69	1,14

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Januar 2022

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
Der Bürgermeister

Schloß Holte-Stukenbrock,

¹ Ermittlung auf Basis Entwurf 106-006-00-B3-01-00-00, Werte gerundet!

² Brutto-Flächen, tatsächliche Gesamtversiegelung bei Einzelhäusern geringer