Kreisstadt Steinfurt

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“, der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Inhalt

1.	**Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss, Verfahren**	**3**
2.	**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**	**5**
3.	**Einordnung in übergeordnete Planungen**	**5**
3.1	Darstellung im Regionalplan	5
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4.	**Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben**	**6**
4.1	Derzeitige Nutzungen	6
4.2	Angrenzende Nutzungen	6
4.3	Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen	7
4.4	Planungsvorgaben	10
5.	**Planfestsetzungen im Planbereich**	**11**
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung	13
5.5	Grünflächen	15
6.	**Verkehrliche Erschließung**	**15**
6.1	Individualverkehr	15
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	16
7.	**Ver- und Entsorgung**	**16**
7.1	Entwässerung	16
7.2	Wasserversorgung	17
7.3	Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation	17
8.	**Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen**	**17**

9. Immissionsschutz 18
9.1 Lärmimmissionen 18
9.2 Geruchsimmissionen 20
9.3 Staubimmissionen 26
9.4 Störfallbetriebe 26

10. Flächen mit Bodenbelastungen 27

11. Bodenschutz 27

12. Kampfmittel 28

13. Klimaschutz 28

14. Schutz von Natur und Landschaft 29

15. FFH-Verträglichkeit 30

16. Umweltverträglichkeit 30

17. Denkmalschutz 31

18. Bodenordnung 32

Datum / Unterschrift 32

Anlagen 32

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ umfasst einen Bereich, der am östlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Borghorst liegt.

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 18.166 m². Für die Planung wird eine zusätzliche Fläche in der Größe von ca. 1,1 ha in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Die darüber hinaus gehenden Flächen *(ca. 0,7 ha)* waren im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Steinfurter Stadtteil Borghorst nur noch einige wenige Baugrundstücke zur Verfügung stehen und die Nachfrage nach Grundstücken nach wie vor sehr hoch ist, wird die Inanspruchnahme dieser zusätzlichen Fläche zwingend erforderlich *(s. Punkt 4.3).*

Nach längerer Suche wurde für die gesamte Fläche ein Investor gefunden, der die künftigen Bauflächen gekauft hat und das Baugebiet erschließt. Er beabsichtigt dort in Anlehnung an die in den angrenzenden Baugebieten überwiegend vorzufindenden Gebäudetypen Wohnhäuser mit maximal zwei Wohn- / Nutzungseinheiten pro Gebäude zu errichten. Es soll ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht werden. Im nördlichen und östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes soll auch die Errichtung so genannter Stadtvillen mit echten zwei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Da ursprünglich nur ca. 40 % des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt als Wohnbaufläche dargestellt war, wurde für den darüber hinaus gehenden Bereich die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ durchgeführt. Diese Änderung betraf eine ca. 43 m breite und ca. 240 m lange Parzelle *(Flurstück 461)* am Ostrand des Plangebietes, die bis dahin noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt war *(ca. 1,1 ha, s.o.).* Der Planbereich insgesamt wird in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des östlichen Ortsrandes des Stadtteiles Borghorst eingebunden, da er bereits dreiseitig von Wohngebieten umschlossen ist und einer schon vorhandenen wohnnachbarschaftlich ausgerichteten Wohnbaunutzung zugeführt wird. Die Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ wurden parallel durchgeführt. Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat den entsprechenden Beschluss zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ bereits in seiner Sitzung am 27.11.2002 gefasst. Danach wurde nach längerer Suche ein Investor gefunden, mit dem dann die Planung weiter abgestimmt wurde. Die endgültige Abstimmung der Planung mit dem Investor erfolgte bis Mitte des Jahres 2013, so dass erst danach ein abgestimmter Planentwurf in das Verfahren gehen konnte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 29 / 2013 vom 07.11.2013 und wurde in der Zeit vom 11.11.2013 bis zum 09.12.2013 durchgeführt.

In der Ratssitzung am 13.02.2014 wurde nach der Abwägung der eingegangen Bedenken und Anregungen die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungs-

planes und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 06 / 2014 vom 06.03.2014 und wurde in der Zeit vom 14.03.2014 bis zum 15.04.2014 durchgeführt.

Die Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse wurden in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Steinfurt am 13.11.2014 gefasst. Nachdem die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung 02.02.2015 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt wurde, erfolgte die Bekanntmachung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 71a im Amtsblatt-Nr. 04/2015 der Kreisstadt Steinfurt am 12.02.2015. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam und der Bebauungsplan Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ rechtsverbindlich.

Im Rahmen eines Antrages auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 Verwaltungsgerichtsordnung *(VwGO)* wurde der Bebauungsplan Nr. 71a mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 11.05.2015 außer Vollzug gesetzt. Das Gericht hielt das für die Abwägung genutzte Geruchsgutachten für fehlerhaft, weil es bei der Vorbelastung die Geruchsimmissionen einer Tischlerei mit Lackierraum unberücksichtigt gelassen hatte. Daraufhin wurde das Gutachten überarbeitet *(s. Punkt 9.2)*. Außerdem wurde mit der Inhaberin der Tischlerei eine Vereinbarung geschlossen, die zur technischen Nachrüstung des Lackierraumes und damit zur Unbeachtlichkeit der von dort ausgehenden Geruchsimmissionen führt.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB und die Durchführung der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Das Verfahren ist an der Fehlerquelle aufzunehmen und sodann bis zum Abschluss erneut durchzuführen.

Die Durchführung der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 25 / 2015 vom 05.11.2015 und wurde in der Zeit vom 13.11.2015 bis zum 14.12.2015 durchgeführt.

Nach der Abwägung der vorgetragenen Einwendungen hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 28.04.2016 die Durchführung der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Die Durchführung der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 08 / 2016 vom 04.05.2016 und wurde in der Zeit vom 19.05.2016 bis zum 03.06.2016 durchgeführt.

Nach der Abwägung der vorgetragenen Einwendungen hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Durchführung der 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Die Durchführung der 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 12 / 2016 vom 07.07.2016 und wurde in der Zeit vom 15.07.2016 bis zum 16.08.2016 durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a wird wie folgt umgrenzt:

Norden:
Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 58 und 461;

Nordosten:
durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 461;

Süden:
durch die südliche Grenze des Flurstückes 461;

Südwesten:
durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 62; nach Südwesten abknickend, durch ca. 17,50 m der südöstlichen Grenze des Flurstückes 459; rechtwinklig nach Nordwesten abknickend, das Flurstück 459 durchschneidend, bis auf dessen nordwestliche Grenze; nach Nordosten abknickend, durch ca. 10,00 m der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 459; rechtwinklig nach Nordwesten abknickend, das Flurstück 458 durchschneidend, bis auf dessen nordwestliche Grenze; nach Nordosten abknickend, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 458; durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 500; nach Südwesten abknickend, durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 500, bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 58; nach Nordwesten abknickend, durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 58.

Die genannten Flurstücke liegen alle in der Flur 39, Gemarkung Borghorst.

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, umfasst der Planbereich eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 18.166 m².

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Darstellung im Regionalplan

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch *(BauGB)* sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ *(ASB)* dar.

Eine Übereinstimmung der angedachten Planung mit dem Regionalplan und den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung ist somit gegeben.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung und zur Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Planbereich wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Bezirksregierung Münster hat dieser Arrondierung der Wohnbauflächen am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Borghorst erstmals mit Schreiben vom 23.04.2003 und erneut in ihrer Stellungnahme vom 06.06.2011 bereits im Rahmen der landesplanerischen Anpassungsprüfung nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW *(LPlG NRW)* schriftlich zugestimmt *(s. auch Punkt 4.3).* Mit der Verfügung vom 02.02.2015 durch die Bezirksregierung Münster wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt am 12.02.2015. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Der künftige Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1 Derzeitige Nutzungen

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich liegt bisher nicht vor.

Der Planbereich wurde fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zuletzt erfolgte hier Maisanbau. Lediglich bei einem sehr kleinen Teilbereich handelt es sich um Wohngärten.

Am nördlichen Plangebietsrand ist eine Baum- und Strauchreihe, bestehend aus mehreren großen und alten Eichen, unterpflanzt mit Sträuchern, vorhanden, die außerhalb des Plangebietes liegt und somit auch nicht überplant wird.

Ebenfalls am nördlichen Plangebietsrand verläuft das Verbandsgewässer „Deelgraben“ *(WL 2240)*, welches ebenfalls außerhalb des Plangebietes liegt.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Der Planbereich wird dreiseitig von rechtsverbindlichen Bebauungsplanbereichen umfasst, in denen „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt sind.

An einen Teilabschnitt der nördlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Hermann-Löns-Weg / Am Haselbusch“ an. Hier ist unmittelbar am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verkehrsfläche als Verbindung zur Hölderlinstraße *(Flurstück 393; neu: 580 und 581)* festgesetzt. Die Fläche ist aktuell durch Strauch- und Baumaufwuchs geprägt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 setzt auf seinen Bauflächen eine maximal

zulässige zweigeschossige Bebauung fest, bei der das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen bei 0,4 bzw. 0,6. Es sind Dachneigungen von 20°- 30° festgesetzt.

Im Westen / Südwesten grenzen, unterbrochen durch eine verbleibende landwirtschaftliche Fläche, die Wohnbauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 71 „Theodor-Fontane-Straße“ an. Hier ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 5,80 m - 6,30 m bei Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Es sind Dachneigungen von 25° - 35° zulässig. Auf den betreffenden Grundstücken ist Mietwohnungsbau vorhanden. Zwischen diesen Mehrfamilienhäusern und dem Neubaugebiet verbleibt ein ca. 30 - 37 m breiter freier Grundstücksstreifen *(Flurstücke 56 und 57)*, da dessen Eigentümer nicht zur Überplanung und Veräußerung seiner Flächen bereit ist.

Südwestlich des Planbereiches befinden sich südlich der Nordwalder Straße *(K 78)* die Wohnbauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt hier eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung fest, bei der das zweite Vollgeschoss zwingend im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen bei 0,35 bzw. 0,6. Es ist eine Dachneigung von 50° festgesetzt.

Östlich an den Bebauungsplan Nr. 8 angrenzend befindet sich, ebenfalls südlich der Nordwalder Straße *(K 78),* der Kommunalfriedhof „Königsallee“ und dessen Erweiterungsflächen in östlicher Richtung.

Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet selber befindet sich bereits eine Bebauung mit Wohnhäusern und bisher zwei gewerblich genutzten Einheiten. Auf dem Grundstück Theodor-Fontane-Straße 6 ist eine Tischlerei mit Lackierraum *(Abstand ca. 30 m zum Plangebiet)* vorhanden. Im Gebäude Nordwalder Straße 87 war bisher ein Betrieb des Orgel- und Harmoniumbauerhandwerks *(Abstand ca. 50 m zum Plangebiet)* ansässig. Das Gebäude ist inzwischen abgebrochen worden. Auf dem Grundstück soll in Kürze ein neues Wohnhaus errichtet werden.

Im Osten und Nordosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Norden befindet sich in einem Abstand von ca. 140 m ein Sportplatz, der sowohl für den Schulsport durch das Städtische Gymnasium Borghorst, als auch zu Trainingszwecken von Fußballvereinen und letztendlich auch als freier Bolzplatz genutzt wird. Der Zwischenraum besteht aus weiteren Frei- und Grünflächen mit Bewuchs. Veränderungen sind hier nicht geplant.

4.3 Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für die Planung wird eine zusätzliche Fläche in der Größe von ca. 1,1 ha in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Fläche hat eine Breite von ca. 45,00 m und ist somit für eine Erschließungsstraße mit einer beidseitigen Bebauung nutzbar. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wird erforderlich, da ansonsten keine Erschließungsmöglichkeit für das geplante Baugebiet be-

steht. Die Erschließung über eine im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 „Hermann-Löns-Weg / Am Haselbusch“ rechtsverbindlich festgesetzte Verkehrsfläche scheidet aus. Sowohl die Hölderlinstraße, als auch die daran zur Nordwalder Straße hin anschließenden Straßen Hermann-Löns-Weg und Am Haselbusch, sind wegen ihrer vorhandenen geringen Breite für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre des geplanten Neubaugebietes nicht geeignet. Auch ist eine Befahrbarkeit der genannten Straßen mit heutigen großen Baumaschinen und -geräten auf Grund der geringen vorhandenen Kurvenradien nicht gefahrlos möglich, wenn nicht in einigen Bereichen sogar unmöglich. Eine Erschließung, ausgehend von der Theodor-Fontane-Straße ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Eigentümer sind nicht zu einer Veräußerung der betreffenden Flächen bereit. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Eigentümer der Flurstücke 56 und 57 ebenfalls nicht zur Veräußerung seiner Flächen bereit ist. Diese Flurstücke liegen zwischen der planungsrechtlich festgesetzten Theodor-Fontane-Straße *(B-Plan Nr. 71)* und dem geplanten Neubaugebiet, so dass eine Erschließung von dort ausscheidet.

Eine Abstimmung über die Zulässigkeit der neuen Zufahrt von der K 78 *(Nordwalder Straße)* zum Neubaugebiet ist mit dem Straßenbauamt des Kreises Steinfurt als Straßenbaulastträger erfolgt und wurde nach einem Ortstermin am 25.06.2003 mit Schreiben vom 07.07.2003 bestätigt.

Ebenfalls hat die gem. § 1a (2) BauGB vorgeschriebene Überprüfung von Alternativflächen zur Innenentwicklung stattgefunden. Hier ist als Ergebnis festzustellen, dass im Bereich des Stadtteiles Borghorst aktuell keine Industriebrachen oder Freiflächen mehr zur Verfügung stehen, auf die die Kreisstadt Steinfurt einen Zugriff hätte, bzw. deren Verfügbarkeit gegeben wäre. Die Fläche des ehemaligen Websaales III des ehemaligen Textilbetriebes Kock, der sich in städtischem Eigentum befindet, ist seit dem 01.08.2013 rechtsverbindlich als Wohnbaufläche überplant. Städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Plankonzepte wurden durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt am 03.04.2014 beschlossen. Die Kaufverträge mit den künftigen Grundstückseigentümern sind abgeschlossen. Ein Teil der Neubauten wurde bereits bezogen. Mit der Durchführung weiterer Baumaßnahmen wurde begonnen. Hier sind jedoch überwiegend andere Wohn- und Bauformen, z. B. ergänzende Nutzungen zum dort angrenzenden Seniorenwohnheim und Mietwohnungsbau in zentraler Stadtlage vorgesehen. Auch für die Websäle I und II des ehemaligen Textilbetriebes Kock werden aktuell Planungen erstellt, die bereits im politischen Raum vorgestellt wurden. Auf den Zeitpunkt der Umsetzung hat die Kreisstadt Steinfurt jedoch nur einen geringen Einfluss. Inzwischen wurde die Fläche an einen Investor verkauft. Ein Bebauungsplan wird in Kürze aufgestellt. Auch hier sind überwiegend andere Wohn- und Bauformen *(Mietwohnungsbau, barrierefreies Wohnen etc.)* als im Plangebiet vorgesehen. Hier sollen auch ergänzende Bebauungen zur Kranken- und Ärztehausnutzung erstellt werden. Als weitere Industriebrache war das Gelände des ehemaligen Textilbetriebes Wattendorff am Borghorster Bahnhof zu prüfen *(Bebauungsplan Nr. 48b).* Hier sind inzwischen die Abbruchmaßnahmen abgeschlossen. Die Überplanung des bisher gewerblich genutzten Bereiches mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie mit einem Park-and-Ride-Platz am Bahnhof wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt am 23.12.2014 rechtsverbindlich. Die Erschließung ist abgeschlossen *(erste Ausbaustufe)* und die Vermarktung erfolgt durch den Eigentümer. Auch in diesem Plangebiet sind auf etwas mehr als der Hälfte der künftigen Bauflächen andere Wohnformen *(Mietwohnungsbau, barrierefreies Wohnen etc.)* vorgesehen. Für den Planbereich gibt es eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Baugebiete „Heuerland“ *(Bebauungsplan Nr. 62a, 43 Grundstücke, seit 07 / 2012)*, „Tilsiter Straße“ *(Bebauungsplan Nr. 37a -11. Änd., 15 Grundstücke, seit 11 / 2012)* und „Twentering“ (Bebauungsplan Nr. 30a, 41 Grundstücke, seit 01 / 2008) sind zwischenzeitlich vollständig vermarktet. Im Eigentum der Kreisstadt Steinfurt befinden sich ansonsten nur noch ein Baugrundstück im Bereich Anne-Frank-Ring / Dörper Feldweg, das aber wegen der Lage unmittelbar angrenzend, bzw. unter einer 110-kV-Freileitung lediglich eine sehr geringe Vermarktungschance hat. Zwei städtische Grundstücke befinden sich noch im Bereich der ehemaligen Wilmsberger Schule im Süden des Stadtteiles Borghorst. Weitere Alternativflächen, im städtischen oder im privaten Eigentum stehen in der hier vorgesehenen Größenordnung nicht zur Verfügung. Bei den privaten Flächen besteht seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft, so dass ein kurzfristiger Bedarf für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen auf Grund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Borghorst erkennbar ist. Insbesondere gibt es für dieses Baugebiet Nachfragen von Bauwilligen aus den direkt angrenzenden Bereichen.

Auf die Bebauung der sonstigen Baulücken im Stadtgebiet hat die Stadt Steinfurt keinen Einfluss, da diese sich in privater Hand befinden und nicht zur Veräußerung anstehen. Insbesondere im Bebauungsplangebiet Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ *(ehemaliger Textilbetrieb Wattendorff)* werden künftig auch in großen Bereichen andere Wohnformen entstehen. Hier ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern in innerstädtischer Lage vorgesehen. Für die hier geplanten Flächen in der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft mit ausschließlich zulässiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung gibt es eine große Nachfrage aus der Wohnbevölkerung.

Mit Blick auf die nördlich und südlich des Planbereiches befindlichen Nutzungen *(Sportplatz, Abstand ca. 140 m nördlich; Friedhof mit Erweiterungsflächen, südlich der Nordwalder Straße)* handelt es sich bei der geplanten Ausweisung der bisherigen „Fläche für die Landwirtschaft“ *(Flurstück 461)* in eine „Wohnbaufläche“ um eine Arrondierung der vorhandenen, dem Wohnen insgesamt dienenden Nutzungen.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche wurde unter der Darlegung der zuvor genannten Fakten bereits im Jahre 2002 mit der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung in Münster in persönlich geführten Gesprächen abgestimmt. Die schriftliche Zusage erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB nach dem Änderungsbeschluss vom 27.11.2002 mit Schreiben vom 23.04.2003. Auf Grund des langen Zeitraumes erfolgte im Jahre 2011 eine erneute landesplanerische Anfrage durch die Kreisstadt Steinfurt bei der Bezirksregierung Münster, Dez. 32. Die Zusage aus dem Jahre 2003 wurde mit dem Schreiben vom 06.06.2011 bestätigt. Seit dem 12.02.2015 ist die durchgeführte 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam *(s. Punkt 3.2).*

Es ist hier auch auf die besondere Ausgestaltung des Plangebietes abzustellen. Das Plangebiet weist einen besonderen Zuschnitt auf, es ist kein klassisches Baugebiet, was durch eine große Flächentiefe und deshalb vielzählige Reihen einer Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Dieses Plangebiet weist vielmehr einen streifenartigen Zuschnitt mit hauptsächlich zwei und teilweise drei bis vier Hauszeilen auf.

Bei dem äußeren Teilabschnitt dieses Plangebietes handelt es sich um einen schmalen streifenartigen ca. 45 m tiefen zusätzlichen Siedlungsbereich mit der

Anordnung einer Erschließungsstraße mit beidseits nur jeweils einer Grundstückstiefe. Bei dem Plangebiet mit insgesamt 26 Wohnbaugrundstücken verschiebt sich der östliche Siedlungsrand des Stadtteiles Borghorst damit um ca. 45 m, in dem 15 der insgesamt 26 Wohnbaugrundstücke angeordnet werden.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seines Zuschnittes geprägt durch eine Gemengelage auf Grund seiner Randlage zum Außenbereich.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Ausweisung dieser Wohnbauflächen und die damit einhergehende Erweiterung des Siedlungsraumes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als geringfügig, als dringend erforderlich und als verträglich betrachtet. Sie ist insbesondere mit § 1a (2) BauGB vereinbar.

4.4 Planungsvorgaben

Der Planbereich selbst wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt *(zuletzt Maisanbau).* Im Südwesten werden zwei Grundstücksteilflächen, die sich bisher als Gartenflächen von bestehenden, sehr großen Wohnbaugrundstücken darstellen, mit in die Planungen einbezogen.

Erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet praktisch nicht vorhanden. Ein Walnussbaum auf dem Flurstück 461 wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Baum- und Heckenstrukturen sowie die Grabenfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die Planungen nicht berührt. Weitere Baumgruppen befinden sich südöstlich und südwestlich des Plangebietes. Sie liegen ebenfalls knapp außerhalb des Geltungsbereiches.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

Der Planbereich weist keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen ebenfalls nicht vor.

Ein gültiger Landschaftsplan, bzw. ein entsprechender Entwurf wurde bislang von der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt für diesen Bereich nicht aufgestellt.

Ebenso werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planung berührt.

5. Planfestsetzungen im Planbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, die den angrenzenden Gebieten angepasst wird, soll sich das Plangebiet in der Art der baulichen Nutzung harmonisch in das angrenzende Umfeld einfügen.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 (2) BauNVO die Nutzungsarten Nr. 1 *(Wohngebäude),* Nr. 2 *(der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gastwirtschaften und (nicht störende) Handwerksbetriebe)* sowie Nr. 3 *(Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke)* allgemein zulässig sein. Nutzungsformen nach Absatz 3 *(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen)* sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die übrigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO *(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)* sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig sein. Dieses wird mit der Unmaßstäblichkeit solcher Betriebsformen an dieser Stelle städtebaulich begründet.

Gesonderte Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der Lage, der überbaubaren Grundstücksflächen und Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen ist ferner noch aufgenommen, dass im gesamten Plangebiet Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich mehr oder weniger um eine Klarstellung, dass auch diese Nutzungsformen, die nicht zwangsläufig als Vergnügungsstätten zu werten sind, nicht gewollt sind. Auch diese Nutzungen rufen Störungen im Planbereich und dem Umfeld hervor, die zu städtebaulichen Spannungen führen. Daher sind diese Nutzungsarten aus städtebaulicher Sicht negativ zu werten und gefährden die Umsetzung der Planungsziele dieser Bebauungsplanaufstellung.

Mit diesen Maßgaben soll das wohnbauliche Planungsziel gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung beachten die bestehende Bebauung im Umfeld und treffen gängige Festsetzungen, wie sie für das Neubaugebiet in dieser Lage städtebaulich begründbar sind.

Im Planbereich sollen künftig nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen dürfen, wobei das zweite Vollgeschoss in Teilbereichen zwingend vorgeschrieben wird *(so genannte Stadtvillen).* In anderen Teilbereichen ist das mögliche zweite Vollgeschoss hingegen nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig. Die Beschränkung der Geschossigkeit entspricht damit den Festsetzungen auf den südlich, westlich und nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan-

bereichen Nr. 8, 71 und 7 und dient der Einbindung ins Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft im Osten.

In Anpassung an die Bebauung in den angrenzenden Bereichen soll eine Grundflächenzahl *(GRZ)* von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl *(GFZ)* von 0,8 gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung *(BauNVO)* festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen für die GRZ und die GFZ gemäß § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete". In der Zusammenschau dieser Festsetzungen mit den Regelungen zur Bauweise, zur GRZ, GFZ und zur Geschossigkeit ist eine ausreichende und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Planbereich gewährleistet.

Zur zulässigen Anzahl der Nutzungseinheiten auf den Grundstücken sollen ebenfalls Regelungen getroffen werden, die sich der Nutzung / Wohndichte im Umfeld anpassen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohn- / Nutzungseinheiten soll im Plangebiet auf maximal zwei Einheiten in einem freistehenden Gebäude begrenzt werden. Insgesamt wird durch die Begrenzung der zulässigen Nutzungseinheiten pro Gebäude ein unverträgliches Verkehrsaufkommen mit hohem Stellplatzdruck vermieden.

Durch die Festsetzung, dass sowohl vor Garagen als auch vor überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m verbleiben muss, soll erreicht werden, dass pro Grundstück mindestens zwei Abstellmöglichkeiten für Pkw angelegt werden können.

5.3 Bauweise

Um eine städtebaulich geordnete Einpassung in die bebaute Umgebung *(angrenzende Wohngebiete)* zu gewährleisten, wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO im Plangebiet festgesetzt. Mit Blick auf die dort anzutreffenden Gebäudetypen werden gem. § 22 (2), Satz 3 BauNVO nur Bebauungen mit Einzelhäusern zugelassen.

Aus den zuvor genannten städtebaulichen Gründen bzw. einer geordneten Siedlungsentwicklung werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen organisiert und in Form von vorderen und hinteren, wie teilweise auch seitlichen Baugrenzen begrenzt. Letzteres geschieht, um gleichzeitig einen gesicherten und grundstücksübergreifenden Freiraum im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entwickeln.

Aus den gleichen Gründen werden auch folgende Festsetzungen getroffen:

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch grundsätzlich in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 m² unter Berücksichtigung der bauord-

nungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind in Holzbauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

Durch diese Festsetzungen wird im Sinne einer städtebaulichen Ordnung eine zu hohe Ausnutzung der Baugrundstücke verhindert.

5.4 Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan werden gängige gestalterische Festsetzungen für Neubaugebiete getroffen, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in der näheren und weiteren Umgebung.

Damit verbunden ist das Ziel, eine verträgliche Nutzung und Gestaltung sowie die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für ein funktionierendes Nebeneinander und ein attraktives Umfeld zu erreichen. Es werden daher Festsetzungen zeichnerischer und / oder textlicher Art getroffen.

Die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind dabei aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung. Dies gilt auch für die Festsetzungen zu Garagen, Nebenanlagen und zur Gestaltung der Freibereiche der Grundstücke.

Diese vorstehenden Maßgaben werden durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen näher bestimmt.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens *(Sockelhöhe)* wird im Plangebiet auf „über Normalhöhe Null“ *(üNHN)* bezogen. Die Höhenfestlegung erfolgt nach einer vorliegenden Grobplanung der Straßengradienten. In der Praxis bedeuten die Höhenangaben eine Sockelhöhe, die einer Höhenlage von ca. 0,50 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse entspricht.

Im Planbereich sollen, aufgeteilt in verschiedene Baugruppen, Gebäude mit einem Flach-, Sattel-, Zelt-, Walm- oder mit zwei gegeneinander gestellten Pultdächern zulässig sein. Es sollen Dachneigungen von 0° - 25°, 20° - 25° oder 45° - 48° zulässig sein. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Versatz der beiden Firstlinien max. 1,00 m betragen. Die beiden Firstlinien müssen in einer gemeinsamen Vertikalen liegen.

Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, wird in einigen Teilbereichen auf 3,30 m - 4,00 m, in den anderen Bereichen auf 5,70 m – 6,50 m begrenzt. Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss eine Höhe von maximal 10,00 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, bei Gebäuden mit zwei echten Vollgeschossen *(Stadtvillen)* 9,50 m nicht überschreiten.

Ein Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist bei den festgesetzten Dachneigungen von 45° - 48° und den Dachformen Sattel- und Pultdach zulässig. Entsprechend sollen auch Dachausbauten *(Gauben)* zugelassen werden. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge

der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird getroffen, damit die eigentliche Dachform erkennbar bleibt. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig. Bei Dachneigungen von 0° - 25° oder 20° - 25° sollen Dachgauben grundsätzlich unzulässig sein.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie zulässige Nebenanlagen werden als untergeordnete Bauteile betrachtet und sind auch mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdach zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden auch folgende Festsetzungen getroffen:

Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf zulässigen Flachdächern sind Solarenergieanlagen auch aufgeständert zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen.

Festsetzungen, die den Freibereich der Grundstücke betreffen, sollen ebenfalls ein verträgliches und störungsfreies nachbarschaftliches Wohnen sichern helfen und gleichzeitig städtebaulich befriedigende gestalterische Lösungen, u. a. der Abgrenzungen zwischen öffentlichem und privatem Raum herbeiführen *(u. a. Einfriedungen, Begrünung).*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, ergänzend auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 4 sowie Nr. 5 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Flächennutzung, Begrünung und Versiegelung nicht überbaubarer Flächen der Grundstücke sowie zur Art, Höhe und Gestaltung von Grundstückseinfriedungen getroffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum mittlerer Größe *(Höhe ca. 3,00 m)* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein 2,00 m breiter Streifen als „Fläche zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich künftig um eine private Grünfläche, die den Wohngrundstücken zugeordnet ist.

Für die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 461 wird festgesetzt, dass ein 5,00 m breiter Streifen entlang der Böschungsoberkante des außerhalb des Plangebietes liegenden Deelgrabens *(WL 2240)* von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Lediglich für eine Gebäudeecke auf dem künftigen Baugrundstück soll ein Heranrücken bis auf 3,00 m an die Böschungsoberkante zugelassen werden, um eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des künftigen Baugrundstückes zu gewährleisten. Diese Regelung entspricht auch den Festsetzungen in anderen Plangebieten.

Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze dürfen nur so weit befestigt werden, wie dies für Gebäudezugänge, für Zufahrten und Stellplätze vor den Garagen sowie für Abstellplätze erforderlich ist.

Sofern in den Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder den Flächen zwischen Gebäude und seitlichen Grundstücksgrenzen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind die Abstellplätze mit Sträuchern oder Hecken so einzugrünen, dass die Abfallbehälter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

Die Abgrenzungen der Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur mit Rasenkantensteinen oder Hecken und sichtoffenen Zäunen mit einer Höhe von bis zu 0,80 m über Straßenachse ausgeführt werden. Für feste Einfriedungen *(Mauern)* gilt 0,50 m Höhe.

An allen Nachbargrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Wohngartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen abweichend von Satz 1 entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m mit innen liegendem Maschendraht- oder Draht- / Stabgitterzaun eingefriedet werden.

5.5 Grünflächen

Der Grünstreifen am nordöstlichen Plangebietsrand wird in 2,00 m Breite als „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt *(s. Punkt 5.4)*. Der anzulegende Grünstreifen wird den privaten Grundstücken zugeordnet.

Entlang der südwestlich, außerhalb des Planbereiches gelegenen Flurstücke 57 und 500 wird ein 2,00 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Ein planungsrechtlich festgesetzter Kinderspielplatz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hermann-Löns-Weg / Am Haselbusch“ an der Theodor-Fontane-Straße. Der Abstand zum Planbereich beträgt ca. 80 m *(Luftlinie).* Die Fläche muss noch hergerichtet werden. Die für Kinder gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit ist über einen geplanten Fuß- und Radweg nach Norden aus dem Baugebiet heraus über die Hölderlinstraße und die Theodor-Fontane-Straße gewährleistet.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Nordwalder Straße *(K 78).* Eine Anbindung an die Theodor-Fontane-Straße ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar, da die Grundstückseigentümer der betreffenden Flächen nicht zu einer Veräußerung bereit sind. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Eigentümer der Flurstücke 56 und 57 ebenfalls nicht zur Veräußerung seiner Flächen bereit ist. Diese Flurtücke liegen zwischen der planungsrechtlich festgesetzten Theodor-Fontane-Straße *(B-Plan Nr. 71)* und dem geplanten Neubaugebiet, so dass eine Erschließung von dort ausscheidet.

Die Abstimmung zur künftigen Anbindung des Plangebietes direkt an die Nordwalder Straße *(K 78)* erfolgte mit dem zuständigen Straßenbauamt des Kreises Steinfurt bereits im Juni des Jahres 2003 *(s. hierzu auch Punkt 4.3).*

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Für den späteren Ausbau wird eine entsprechende Ausbauplanung erforderlich. Aus ökologischen Gründen *(Minimierung der Versiegelung)* sollen die Straßen in ihrer Breitenausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird auf der Grundlage der bereits erwähnten separaten Straßenausbauplanung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Grundstückserschließungen erfolgen.

Für den nicht motorisierten Verkehr von Radfahrern, Fußgängern etc. ist eine Wegevernetzung zu den benachbarten Baugebieten in nördlicher Richtung zur Hölderlinstraße geplant und somit künftig gewährleistet.

Notwendige Stellplätze im Sinne von § 51 (1) BauO NW sind, unbeschadet etwa im Straßenraum vorhandener zusätzlicher *(öffentlicher)* Parkplätze, gemäß § 51 (3), Satz 2, BauO NW auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen. Durch die Festsetzung, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen generell 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden müssen, wird gewährleistet, dass generell mindestens zwei Pkw-Stellplätze, wenn auch hintereinander, so jedoch auf einem jeden Baugrundstück errichtet werden.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr *(ÖPNV)* ist durch die Bushaltestellen an der Nordwalder Straße *(K 78)* gewährleistet.

Der Steinfurter Bürgerbus ist in einer Entfernung von ca. 300 m *(Luftlinie im Einmündungsbereich der Gräfin-Bertha-Straße in die Nordwalder Straße (K 78))* zu erreichen.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich südwestlich des Planbereiches in ca. 1.000 m Entfernung *(Luftlinie)*.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird einem geplanten Regenrückhaltebecken im südöstlichen Eckbereich des Neubaugebietes zugeführt und dann in den Wasserlauf 2242 eingeleitet, der entlang der nördlichen Seite Nordwalder Straße verläuft. Die hierfür erforderliche Einleitungsgenehmigung liegt bereits vor.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens geleitet und von dort mittels einer Druckrohrleitung *(Pumpstation)* nach Norden gepumpt und dem Schmutzwasserkanal in der Hölderlinstraße zugeführt.

In der Nordwalder Straße ist kein Kanal vorhanden.

Die für den Planbereich erforderliche Planung der Entwässerung wird durch den künftigen Erschließungsträger veranlasst.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblatt ist durch die Gemeinde sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Nutzung des Regenrückhaltebeckens.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der RWE Net AG oder ggf. von einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Steinfurt. Dieses ist durch den Investor mit den Stadtwerken abgeklärt worden. Da im Umfeld des Planbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind, ist auch eine Anschlussmöglichkeit für Gas für die neu geplanten Grundstücke gegeben. Alternativ ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solarthermie u. ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten Verkehrsflächen neu verlegt.

8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

Kindergärten und alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Borghorst bedarfsgerecht vorhanden.

In ca. 650 m Entfernung *(Luftlinie)* in leicht südwestlicher Richtung befindet sich an der Billungerstraße ein Kindergarten als nächstgelegene Kindertagesstätte.

Die Marienschule *(Grundschule)* liegt in ca. 900 m Entfernung *(Luftlinie)* in nordwestlicher Richtung.

Die Nikomedes-Hauptschule liegt in ca. 600 m Entfernung *(Luftlinie)* in leicht nordwestlicher Richtung. Der Schulbetrieb läuft an diesem Standort aus. Zum Schuljahr 2013 / 2014 wurden keine neuen Schüler mehr aufgenommen. Eine weitere Hauptschule existiert im Stadtteil Borghorst nicht, wohl aber im Stadtteil Burgsteinfurt.

Die Realschule am Buchenberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.400 m Entfernung *(Luftlinie)* in nordwestlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordwestlich des Planbereiches in ca. 400 m Entfernung *(Luftlinie)*.

In etwa 700 m Entfernung *(Luftlinie)* in nordwestlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das Krankenhaus Marienhospital und daneben in ca. 750 m Entfernung *(Luftlinie)* zum Planbereich ein Ärztehaus.

Im Stadtgebiet, sowohl im Stadtteil Borghorst, als auch im Stadtteil Burgsteinfurt, sind nahezu alle weiteren Fachärzte ansässig.

Im Planbereich ist kein Kinderspielplatz geplant. Eine Spielplatzfläche ist in ca. 80 m Entfernung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 planungsrechtlich abgesichert aber noch nicht ausgebaut. Die Fläche befindet sich aber inzwischen im Eigentum der Kreisstadt Steinfurt. Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei den Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions *(südwestliche Richtung, ca. 450 m Luftlinie entfernt)*. Ein weiterer Sport- und Bolzplatz befindet sich in ca. 140 m Entfernung *(Luftlinie)* in nördlicher Richtung an der Haselstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad *(Frei- und Hallenbad)* liegt in ca. 450 m Entfernung *(Luftlinie)* in südwestlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmimmissionen

Die künftigen Wohnbauflächen halten einen Abstand von mindestens 20 m zur Fahrbahn der Nordwalder Straße *(K 78)* ein, von der erhöhte Lärmimmissionen ausgehen. Der Verkehrslärm wurde durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, begutachtet. Das Gutachten hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 *(Schallschutz im Städtebau)* für Allgemeine Wohngebiete bis zu einer Tiefe von ca. 50 m zur Tagzeit *(06:00 - 22:00 Uhr)* und ca. 55 m zur Nachtzeit *(22:00 - 06:00 Uhr)* geringfügig überschritten werden. Zur Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen empfiehlt der Gutachter den Einbau von schallgedämmten Lüftungen in den Schlafräumen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Eine Lärmminderung lässt sich zusätzlich durch verkehrstechnische Maßnahmen erreichen, weil der Verkehrslärm mit höheren Geschwindigkeiten zunimmt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h auf der Nordwalder Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 *(55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts)* eingehalten werden. Bedingt durch die neue Zufahrt ist die Verschiebung des Ortseingangsschildes vorgesehen, so dass die Geschwindigkeit dann tatsächlich auf 50 km/h im relevanten Bereich reduziert würde. Die entsprechende Vereinbarung mit dem Kreis Steinfurt als Straßenbaulastträger ist endverhandelt.

Zusätzlich zum Verkehrslärm wurde der Gewerbelärm in die Betrachtungen aufgenommen. Als Emissionsort zu erwähnen ist der Tischlereibetrieb an der Theodor-Fontane-Straße 6 *(Abstand ca. 30 m zum Plangebiet).* Der Betrieb des Orgel- und Harmoniumbauers an der Nordwalder Straße 87 *(Abstand ca. 40 m zum Plangebiet)* besteht dort inzwischen nicht mehr. Wie bereits unter Punkt 4.2 erwähnt, ist das Gebäude inzwischen abgebrochen worden. Der Lackierraum des Tischlereibetriebes wird künftig mit einer modernen Zu- und Abluftanlage ausgerüstet. Die Vereinbarung zur Absicherung des Umbaus ist durch den Investor und die Kreisstadt Steinfurt bereits unterschrieben und somit die erforderliche Nachrüstung gewährleistet. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionswerte am Tag um mehr als 30 dB und / oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nach Aussage des Gutachters nicht zu prognostizieren.

Beide Betriebe liegen außerhalb des Plangebietes und hatten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens Bestandsschutz. Entsprechend sind sie im Immissionsschutzgutachten berücksichtigt worden. Wie die Untersuchungen ergeben haben, wirken keine unzumutbaren Lärmimmissionen durch die beiden Betriebe auf den Bebauungsplanbereich ein.

Der in nördlicher Richtung in ca. 140 m Entfernung zum Plangebiet befindliche Sportplatz wurde ebenfalls betrachtet. Der Sportplatz wird in der Hauptsache für den Schulsport des angrenzenden Gymnasiums Borghorst genutzt. Sporadisch nutzt auch der SC Preußen Borghorst die Fläche zu Trainingszwecken. Auf dem Gelände sind weder Umkleide- / Sanitärräume noch eine Flutlichtanlage vorhanden. Entsprechend kann eine Nutzung nur während der Tagzeit erfolgen. Ligaspiele mit Zuschauern oder mit Schiedsrichterpfeifen finden auf dem Platz nicht statt. Gemäß den Vorgaben der VDI 3770 wurde für den Trainingsbetrieb auf Fußballplätzen ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 98 dB(A) in Ansatz gebracht. Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung des Abstandes von ca. 140 m zur nächstgelegenen Grenze des Plangebietes ein Beurteilungspegel von L_r = 46 dB(A) anzusetzen ist. Dieser Wert liegt um 4 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes für den Tageszeitraum innerhalb der Ruhezeiten und um 9 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes für den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten. Nach den Ermittlungen des Gutachters wirken durch die Sportanlage keine relevanten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet ein.

Auf den Schallschutz bezogene Festsetzungen bezüglich des Gewerbe- und des Sportlärms sind deshalb nicht erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht ist die konfliktfreie Nutzung des Plangebietes gegeben.

Das Immissionsschutzgutachten - Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung - Nr. 05 0892 15-1, vom 29.10.2015 wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als **Anlage 2** beigefügt.

Weitere Lärmimmissionen innerhalb bzw. aus den zulässigen Nutzungen des Plangebietes sind gemäß der festgesetzten Art als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die geringe Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ hinsichtlich des Verkehrslärms durch Maßnahmen zum passiven Lärmschutz und durch eine Senkung der Verkehrsgeräusche

kompensiert, so dass die Lärmbelastung für das neue Wohngebiet insgesamt zumutbar ist.

9.2 Geruchsimmissionen

Nordöstlich, östlich und südöstlich der künftigen Wohnbauflächen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier sind drei landwirtschaftliche Hofstellen mit geruchsintensiver Tierhaltung vorhanden, von denen zeitweise Geruchsbelastungen ausgehen können. Diese sind nach gängiger Rechtsprechung in landwirtschaftlich geprägter Ortsrandlage hinzunehmen.

Landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerbliche Betriebe mit geruchsintensiver Tierhaltung sind in einer Entfernung von ca. 470 m in nördlicher Richtung *(Hofstelle Schulze Düding)*, ca. 380 m in östlicher Richtung *(Hofstelle Wiening)* und ca. 550 m in südöstlicher Richtung *(Hofstelle Pries)* zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden. Auf der nördlich gelegenen Hofstelle befindet sich auch eine Biogasanlage, deren geplante Erweiterung immissionsschutzrechtlich genehmigt ist. Aus diesen drei Betrieben entsteht eine Vorbelastung des Plangebietes.

Mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Steinfurt wurde abgestimmt, dass lediglich diese drei Betriebe betrachtet werden müssen. Die übrigen Betriebe *(Ostendorf 4, 5, 6, 10 und 26)* werden auf Grund ihrer geografischen Lage, Entfernung und Größe für das Plangebiet als nicht relevant angesehen *(Punkt 5 des Immissionsschutzgutachtens).*

Das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, hat ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt. Der Gutachter hat sowohl den genehmigten Ist-Bestand der drei genannten Betriebe, als auch bereits beantragten Erweiterungen bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass es bei verschiedenen Szenarien zu einer erhöhten Geruchswahrnehmung in mehr als 10 % der Jahresstunden kommt.

Dieses Szenario beinhaltet den aktuell genehmigten Bestand auf den drei Hofstellen nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes *(Schulze Düding, Wiening und Pries; Punkt 8.1, Abb. 3, des Gutachtens).* Eingeflossen in das Gutachten sind somit zunächst die drei vorhandenen Hähnchenmastställe, die vorhandene *(noch nicht erweiterte)* Biogasanlage mit einem Blockheizkraftwerk und der aktuell genehmigte Tierbestand auf der nördlich gelegenen Hofstelle Schulze Düding, der aktuell genehmigte Tierbestand auf der östlich gelegenen Hofstelle Wiening und der aktuell genehmigte Tierbestand auf der südöstlich gelegenen Hofstelle Pries. Das Immissionsschutzgutachten prognostiziert, dass im ungünstigsten Fall im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten in bis zu 15 % der Jahresstunden zu erwarten sind.

Auch die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58a „Biogasanlage Am Drostenesch“ mögliche Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf der nördlich liegenden Hofstelle Schulze Düding wurde in einem weiteren Schritt des Gutachtens bewertet. Die Genehmigung des Antrages zur Erweiterung der Biogasanlage, mit der auch Veränderungen bei den Tierzahlen auf der Hofstelle verbunden sind, wurde durch die zuständige Bezirksregierung Münster erteilt. Mit der Umsetzung der Baumaßnahme wurde Anfang 2016 begonnen. Es wird in dem zuvor beschriebenen Szenario davon ausgegangen, dass alle genehmigten Vorhaben umgesetzt werden.

Darüber hinaus gehende Erweiterungsabsichten wurden nicht substantiiert vorgetragen und sind deshalb auch nicht abwägungsrelevant.

Die mit der Errichtung der erweiterten Biogasanlage einhergehende Änderung der Tierplatzzahlen auf der nördlich gelegenen Hofstelle Schulze Düding verbessert diese Situation geringfügig. In diesem Fall sind jedoch ebenfalls Geruchsstundenhäufigkeiten in bis zu 15 % der Jahresstunden zu erwarten. Allerdings fällt dieser Bereich etwas kleiner, als in der aktuellen Bestandssituation aus. Dieses Szenario wird in Punkt 8.1, Abb. 2, des Gutachtens dargestellt und ist als realitätsnah zu bewerten.

Der freiwillige Einbau von Abluftfiltern in bestehende Stallanlagen, ist zwar nicht ausgeschlossen, jedoch aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zu erwarten. Somit ist diese Variante für eine Planung nicht ausreichend abgesichert und nicht berücksichtigt worden.

Eine Überprüfung der Ammoniakbelastungen der Umgebung, insbesondere mit Blick auf die jeweils östlich der beiden Hofstellen im Norden und im Osten des Plangebietes liegenden Waldflächen, hat nicht stattgefunden. Diese Überprüfung könnte sich allenfalls belastend für die Tierhaltungsbetriebe auswirken.

Die Planung führt weder dazu, dass die Bewohner des neuen Wohnbaugebietes unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt werden noch dazu, dass angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und andere Gewerbebetriebe mit Einschränkungen ihrer betrieblichen Tätigkeit rechnen müssen.

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Geruchsimmissions-Richtlinie 2008 *(GIRL)* zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen werden kann, obwohl es sich dabei nicht um ein rechtlich verbindliches Regelwerk handelt. Die GIRL enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung allgemeiner Erfahrungssätze und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben *(BVerwG, Beschl. v. 07.05.2007 – 4 B 5.07 -, BauR 2007, 1454).*

Nach Ziff. 3.1. Tabelle 1 der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist für Wohn- und Mischgebiete ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden mit Geruch anzusetzen. Die GIRL enthält jedoch keine bindenden Richtwerte, sondern lediglich Richtwerte, die als Anhaltspunkte für eine gerechte Abwägung herangezogen werden können. Die Orientierungswerte sind schematisiert und auf lediglich zwei Werte beschränkt, nämlich auf 10 und 15 % der Jahresstunden. Liegen dagegen städtebauliche Situationen vor, die sich einer schematischen Beurteilung entziehen, können eine Einzelfallbetrachtung geboten und die Festlegung von Zwischenwerten, die über die in Ziffer 3.1 der GIRL enthaltenen Immissionsrichtwerte hinausgehen, gerechtfertigt sein. Begründete Einzelfälle können gerade bei landwirtschaftlichen Gerüchen und bei der Festsetzung von Wohngebieten in der Nähe von im Außenbereich bestehenden Anlagen einen Zuschlag von bis zu 0,05 *(= insgesamt 15 % der Jahresstunden)* rechtfertigen *(OVG Münster, Beschl. v. 11.05.2015 – 10 B 286/15.NE -).* Dieses entspricht auch den Auslegungshinweisen der GIRL für das Vorgehen im landwirtschaftlichen Bereich. Zu den „landwirtschaftlichen Gerüchen“ im Sinne der GIRL zählen nicht nur solche aus landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des § 201 BauGB, sondern auch Gerüche aus bauplanungsrechtlich als gewerblich einzuordnenden Tierhaltungsanlagen *(OVG Münster, Urteil v. 01.06.2015 – 8 A 1760/13-)*.

In Anwendung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze ist deshalb dem neuen Wohngebiet eine Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden zuzumuten. Dieser Wert wird erreicht, aber auf keiner Beurteilungsfläche im Plangebiet überschritten. Die gesamte Geruchsbelastung besteht aus „landwirtschaftlichen und gewerblichen Gerüchen“ im Sinne der GIRL, unabhängig davon, ob sie von Hofanlagen stammen, die zu den landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 und 201 BauGB zählen oder von gewerblich betriebenen Hofanlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Es liegt auch ein „begründeter Einzelfall“ im Sinne der Rechtsprechung vor. Es ist hier auf die besondere Ausgestaltung des Plangebietes abzustellen. Das Plangebiet weist einen besonderen Zuschnitt auf. Es ist kein Baugebiet, das durch eine große Flächentiefe und deshalb vielzählige Reihen einer Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Dieses Plangebiet weist vielmehr einen streifenartigen Zuschnitt mit hauptsächlich zwei und teilweise drei bis vier Hauszeilen auf. Bei dem äußeren Teilabschnitt dieses Plangebietes handelt es sich um einen schmalen streifenartigen ca. 45 m tiefen zusätzlichen Siedlungsbereich mit der Anordnung einer Erschließungsstraße mit beidseits nur jeweils einer Grundstückstiefe. Bei dem Plangebiet mit insgesamt 26 Wohnbaugrundstücken verschiebt sich der östliche Siedlungsrand des Stadtteiles Borghorst damit um ca. 45 m, in dem 15 der insgesamt 26 Wohnbaugrundstücke angeordnet werden. Wie bereits unter Punkt 4.3 dargestellt, hat das Baugebiet eine hohe Bedeutung für die weitere Entwicklung des Stadtteiles Borghorst. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hier nochmals die hohe Nachfrage nach Grundstücken mit hoher Wohnqualität und die Nachfrage von Bauwilligen aus dem unmittelbaren Umfeld erwähnt.

Auf die unter Punkt 4.3 dargestellte Problematik bei den noch zur Verfügung stehenden Bauflächen wird nochmals hingewiesen. Den künftigen Bauherren im Plangebiet ist bewusst, dass es im neuen Baugebiet zu üblicherweise mit der Landwirtschaft verbundenen Gerüchen kommt, die das sonst übliche Maß von 10 % der Jahresstunden überschreiten können. Da die Geruchsbelastung auf den Beurteilungsflächen im Plangebiet 15 % der Jahresstunden nicht überschreitet, können die Bauherren nicht verlangen, dass den drei genannten Betrieben nachträgliche Auflagen gemacht werden oder beantragte Genehmigungen abgelehnt werden, die zu keiner höheren Geruchsbelastung als 15 % der Jahresstunden im Wohngebiet führen.

In seinem Urteil vom 12.08.2015, Az: 8 A 799/14, hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster die Fallkonstellation des Aufeinandertreffens zweier Geruchstypen mit unterschiedlichen Immissionswerten auf ein Beurteilungsgebiet behandelt. In dem Urteil wurde darauf abgestellt, dass die Immissionen einer landwirtschaftlichen Hofstelle und einer gewerblich betriebenen Biogasanlage getrennt zu bewerten sind. Unter Zugrundelegung dieses Urteiles sind auch in dem hier geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ zwei Geruchstypen zu berücksichtigen, nämlich die Tierhaltungsgerüche der Hofstellen Schulze Düding, Wiening und Pries sowie die Gerüche aus der Biogasanlage der Bioenergie SD Steinfurt GmbH & Co. KG und aus dem Lackierraum der Tischlerei Potthoff. Insofern gilt für die Ermittlung der Geruchsimmissionen nicht mehr nur ein einheitlicher Grenzwert von maximal 15 % der Jahresstunden. Für die als gewerbliche Gerüche zu bewertenden Immissionen ist der Grenzwert von 10 % der Jahresstunden zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, hat hierzu ergänzende Ausbreitungsrechnungen erstellt. Zur Beurteilung dieser besonderen Situation wurde mit Schreiben vom 17.12.2015 vom Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, eine ergänzende Stellungnahme zum vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten Nr. 04 0750 15 erstellt. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Beurteilung ist, dass der jeweilige Immissionswert bezogen auf den jeweiligen Geruchstyp eingehalten und dass das „Gesamtkontingent“ nicht überschritten wird. Zur Nachvollziehbarkeit wird auf die vorgenannte Stellungnahme des Ingenieurbüros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 17.12.2015 und dort auf die graphischen Darstellungen und Berechnungsmodalitäten der Seiten 5, 6, 7 und 8 verwiesen.

Für das Plangebiet wird, wie im Immissionsschutz-Gutachten Nr. 04 0750 15 des Ingenieurbüros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 07.08.2015 dargestellt ist, eine Gesamtbelastung der Gerüche zwischen 14 und 15 % der Jahresstunden prognostiziert. Die Geruchsbelastung durch die Biogasanlage der Bioenergie SD Steinfurt GmbH & Co. KG beträgt dabei im Plangebiet flächendeckend lediglich 1 % und ist somit irrelevant im Sinne der GIRL. Die Geruchsbelastungen durch die Tierhaltungsanlagen betragen zwischen 14 und 15 % der Jahresstunden und sind somit maßgeblich für das Plangebiet.

Aus den Berechnungen der ergänzenden Stellungnahme wird deutlich, dass trotz der Geruchsbelastungen von 1 % der Jahresstunden aus der Biogasanlage der Hofstelle Schulze Düding auf den Beurteilungsflächen des Plangebietes die Gesamtbelastung nicht mehr als 15 % der Jahresstunden beträgt. Dabei werden die jeweiligen Immissionswerte der Geruchstypen der Tierhaltung und der Biogasanlage nicht überschritten.

Ebenso wurden die Geruchsemissionen des Tischlereibetriebes an der Theodor-Fontane-Straße 6 *(Abstand ca. 30 m zum Plangebiet)* durch den Gutachter in die Betrachtungen aufgenommen. Innerhalb des Tischlereibetriebes wird auch ein Lackierraum betrieben. Dieser wird künftig mit einer modernen Zu- und Abluftanlage ausgerüstet. Durch die Ausstattung mit der neuen Anlage wirken künftig keine Geruchsimmissionen aus dem Lackierraum des Betriebes mehr auf das Plangebiet ein. Die Vereinbarung zur Absicherung des Umbaus ist durch den Investor und die Kreisstadt Steinfurt bereits unterschrieben und somit die erforderliche Nachrüstung gewährleistet.

Die Betriebsstätte des Orgel- und Harmoniumbauers an der Nordwalder Straße 87 *(Abstand ca. 50 m zum Plangebiet)* braucht nicht weiter betrachtet werden. Das Gebäude ist inzwischen abgebrochen worden. Eine gewerbliche, immissionsrelevante Nachnutzung ist nicht vorgesehen. An der Stelle soll ein neues Wohngebäude entstehen. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor.

Nach der Erstellung des Geruchsimmissionsgutachtens gingen zwei Erweiterungsanträge durch die Betriebe Schulze Düding und Wiening bei der Stadt Steinfurt ein. Zum einen wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung und zum Betrieb einer Rauchgastrocknungsanlage für Gärreste (Gärrestetrocknung) auf der Hofstelle Schulze Düding gestellt. Zum anderen beantragte der Landwirt Wiening die Errichtung eines weiteren Güllehochbehälters mit einem Textildach auf seiner Hofstelle. Zu beiden Anträgen erstellte das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, weitere Ausbreitungsrechnungen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes und der geplanten Gärrestetrocknungsanlage auf der Hofstelle Schulze Düding zeigen, dass durch den Betrieb der Gärrestetrocknungsanlage keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Beurteilungsflächen des Plangebietes zu erwarten sind. Der Immissionsschutzgutachter hat allerdings auch prognostiziert, dass für die bestehende Bebauung nördlich des Plangebietes und westlich der Hofstelle Schulze Düding durch die geplante Gärrestetrocknungsanlage Geruchsstundenhäufigkeiten deutlich oberhalb von 15 % der Jahresstunden auftreten. In der Begutachtung kommt der Immissionsschutzgutachter zu der Prognose, dass auf dem Grundstück des Städtischen Gymnasiums Borghorst an der Herderstraße und in Teilabschnitten der Wohnbebauung an den Straßen Hohe Wiese, Wiesenstraße, Am Drostenesch, und Lessingstraße Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 15 % der Jahresstunden zu erwarten sind. Da an der vorgenannten bestehenden Bebauung bereits jetzt hohe Geruchsbelastungen vorliegen, ist die Genehmigungsfähigkeit für eine Gärrestetrocknungsanlage auf der Hofstelle Schulze Düding nur unter der Voraussetzung gegeben, dass sich die Geruchsimmissionssituation an der bestehenden Bebauung verbessert. Dieses würde dazu führen, dass sich auch die Geruchssituation im Plangebiet ebenfalls verbessert.

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung und zum Betrieb der Rauchgastrocknungsanlage für Gärreste wurde wegen fehlender Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Steinfurt mittlerweile rechtskräftig abgelehnt. Auch bei der zuständigen Bezirksregierung wurde bisher kein Antrag zur Errichtung und zum Betrieb einer Rauchgastrocknungsanlage gestellt. Insofern ist die Rauchgastrocknungsanlage in den aktuellen Ausbreitungsrechnungen nicht mehr enthalten, da es sich nicht mehr um eine konkret vorgetragene Bau- / Erweiterungsabsicht handelt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes und des geplanten Güllehochbehälters auf der Hofstelle Wiening zeigen, dass durch den Betrieb des Güllehochbehälters ebenfalls keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Beurteilungsflächen des Plangebietes zu erwarten sind.

Die Errichtung und der Betrieb des geplanten Güllehochbehälters ist zwischenzeitlich genehmigt worden.

Auf einen weiteren Punkt wird ergänzend eingegangen. Das Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros Uppenkamp und Partner, Ahaus, in seiner Fassung vom 07.08.2015 geht von 2.698 Schweinemastplätzen auf der Hofstelle Wiening aus. Die genehmigte Tierplatzzahl liegt jedoch bei 2.758 Schweinemastplätzen. Bei diesen 60 Tierplätzen handelt es sich um einen „Kranken- und Restestall“. Da die Gesamtzahl von 2.758 Schweinemastplätzen jedoch genehmigt ist, erstellte das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, auch hierzu weitere Ausbreitungsrechnungen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes und der weiteren 60 Schweinemastplätze auf der Hofstelle Wiening zeigen, dass auch unter Berücksichtigung dieser 60 Tierplätze keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Beurteilungsflächen des Plangebietes zu erwarten sind.

Am 26.04.2016 ging ein Antrag zur Errichtung eines weiteren Schweinemaststalles auf der Hofstelle Wiening bei der Kreisstadt Steinfurt ein. Eine Erhöhung der Gesamttierplätze ist mit diesem Antrag nicht verbunden. Mit dem Neubau des Schweinemaststalles für 528 Tiere wird die Gesamttierzahl von 1.978 auf der Hofstelle des Herrn Franz Wiening nicht erhöht. In den bestehenden Stallungen BE 1, 2, 3, 5, 6, 7 und 8 werden die jeweiligen Tierzahlen um insgesamt 528 Plätze reduziert, um künftig in allen Stallbereichen den Masttieren eine uneingeschränkte Bodenfläche pro Tier von mindestens 1,00 m² zur Verfügung zu stellen. Die Stallung BE 4 (Kranken- und Restestall) behält unverändert 60 Tierplätze.

Da die neue Stallung im Nordwesten an die vorhandenen Stallgebäude angebaut werden soll, wurden erneut ergänzende Ausbreitungsrechnungen durch das Ingenieurbüro Uppenkamp & Partner, Ahaus, erstellt, um zu prüfen, ob diese beantragte Baumaßnahme eventuell Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a hat. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 29.04.2016 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass auch nach der geplanten Umstrukturierung auf der Hofstelle Wiening Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet zwischen 14 % und 15 % der Jahresstunden zu erwarten sind.

Laut Mitteilung des Kreises Steinfurt vom 21.06.2016 wurde die Anzeige nach § 15 BImSchG des Herrn Franz Wiening zurückgezogen. Eine Berücksichtigung im Immissionsschutzgutachten ist somit nicht mehr erforderlich, da es sich nicht mehr um eine konkret vorgetragene Bau- / Erweiterungsabsicht handelt.

Mit Datum vom 13.06.2016 legte die Bioenergie SD Steinfurt GmbH & Co. KG der zuständigen Bezirksregierung Münster eine Anzeige nach § 4 BImSchG zur Änderung einer Anlage, hier: Austausch des alten Verbrennungsmotors an der Biogasanlage durch einen neuen optimierten Motor mit einer elektrischen Leistung von 637 kW, vor. Eine bauliche Änderung ist hiermit nicht verbunden. Ebenfalls werden keine Einsatzstoffe und Einsatzstoffmengen verändert. Die Biogasproduktion bleibt unverändert. Diese Anzeige wurde der Kreisstadt Steinfurt erst unmittelbar vor der Bekanntmachung zur zweiten erneuten Offenlegung zur Stellungnahme vorgelegt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Unterlagen bereits fertig gestellt und konnten, bedingt durch den Zeitbedarf für die erforderlichen weiteren Ausbreitungsrechnungen nicht mehr überarbeitet werden.

Das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde daraufhin beauftragt, weitere Ausbreitungsrechnungen zu erstellen. Diese Ausbreitungsrechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Austausch des Verbrennungsmotors an der Biogasanlage unter Berücksichtigung der in den Antragsunterlagen angegebenen Kenndaten keine zusätzliche Immissionsbelastung im Plangebiet entsteht. Dieses wird in der ergänzenden Stellungnahme vom 08.09.2016 deutlich.

Somit behalten die mit der Ergänzung des Immissionsschutzgutachtens vom 29.04.2016 ermittelten Immissionswerte ihre Gültigkeit. Durch diesen Antrag gibt es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Veränderung der bisher ermittelten Immissionswerte.

Da die mit Datum vom 29.04.2016 ermittelten Immissionswerte noch die Erweiterung der Stallanlage auf der Hofstelle Wiening beinhalten, ist festzustellen, dass durch die Rücknahme dieses Antrages eine weitere, wenn auch geringfügige, Verbesserung

der Immissionswerte eintritt. Gleichzeitig ist hierdurch aber auch belegt, dass diese Erweiterung auch zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufleben kann.

Somit ist insgesamt dokumentiert, welche Geruchsimmissionen im Baugebiet zu erwarten sind. Auch eventuell noch mögliche Erweiterungsmaßnahmen auf den Hofstellen werden durch die Planungen nicht ausgeschlossen, sofern nicht andere Umweltbelange entgegenstehen.

Das Immissionsschutzgutachten-Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes-Nr. 04 0750 15, vom 07.08.2015 mit den Ergänzungen vom 29.10.2015, 17.12.2015, 21.12.2015, 08.04.2016, 29.04.2016 und 08.09.2016 wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als **Anlage 3** beigefügt.

9.3 Staubimmissionen

Auf die Grundstücke im Planbereich wirken die in allen Baugebieten üblichen Staubimmissionen aus dem vorhandenen und künftigen Kfz-Verkehr, sowie aus den vorhandenen und künftigen Heizungsanlagen ein.

Bedingt dadurch, dass die Arbeiten des Tischlereibetriebes Theodor-Fontane-Straße 6 innerhalb von Gebäuden durchgeführt werden, ist auch hier nicht mit erhöhten Staubimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

Ansonsten sind insbesondere am nordöstlichen Plangebietsrand zeitweise erhöhte Staubimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten, die jedoch in der hier vorhandenen Ortsrandlage üblich und somit hinzunehmen sind. Diese Aussage gilt auch für die Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes.

9.4 Störfallbetriebe

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 850 m Entfernung *(Luftlinie)* zum Plangebietsrand am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes untersucht und hat auf Grund der dort gelagerten Chemikalien einen angemessenen Abstand von 616 m bei der Freisetzung von Chlor ermittelt. Der Planbereich liegt außerhalb dieses ermittelten angemessenen Abstandes.

Nördlich des Plangebietes ist in ca. 450 m Entfernung *(Luftlinie)* zum Plangebietsrand die Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage geplant und bereits immissionsschutzrechtlich genehmigt. Durch die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde wurde auf Grund der dort künftig möglichen Speichermenge von Methan ein allgemeiner angemessener Abstand von 200 m festgelegt. Der Planbereich liegt also auch außerhalb dieses Abstandes.

Somit befinden sich im Umkreis des geplanten Baugebietes keine Störfallbetriebe, die Auswirkungen auf das künftige Wohngebiet haben.

10. Flächen mit Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ und auch auf den daran anschließenden Flächen besteht nach hiesigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

11. Bodenschutz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz *(LBodSchG)* ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Der Planbereich wird momentan noch größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Somit wird mit der Planung das Ziel verfolgt, bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen und somit von den Vorgaben des § 4 (2) LBodSchG und des § 1 (5) S. 3 BauGB abgewichen.

Es ist aber auch festzustellen, dass die Kreisstadt Steinfurt in den letzten Jahren sehr maßvoll mit der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich und damit bei der Inanspruchnahme von unversiegelten Böden vorgegangen ist. Dies gilt insbesondere für den Stadtteil Borghorst, wo nach 2006 bisher nur ein Wohnbaugebiet im so genannten Außenbereich ausgewiesen wurde. Hierbei handelte es sich um die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 62a „Heuerland“, dessen Geltungsbereich allerdings im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt war. Das Gebiet ist dreiseitig von rechtsverbindlich festgesetzten Wohnbaugebieten umschlossen. Die letztmalige Ausweisung eines Gewerbegebietes auf unbebauten Flächen in Borghorst datiert mit dem Bebauungsplan Nr. 55a „Gewerbegebiet Ostendorf / westlich Siemensstraße“ vom Dezember 2007. Hierbei handelte es sich allerdings um eine Erweiterung eines dort ansässigen Gewerbebetriebes. Allein daran ist zu erkennen, dass sich die Kreisstadt Steinfurt dem Ziel der Schonung des Außenbereiches angeschlossen hat bzw. die Vorgaben des § 1 (5) S. 3 BauGB *(vorrangige Innenentwicklung)* beachtet.

In diesem Fall muss jedoch von den Vorgaben des § 4 (2) LBodSchG und des § 1 (5) BauGB abgewichen werden, da hier Zwänge vorliegen, die einen anderen Standort für das geplante Wohnbaugebiet ausschließen. Diese Zwänge ergeben sich vor allem aus dem inzwischen bestehenden Mangel an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Borghorst. Die Flächenreserven in anderen Baugebieten sind bis auf kleine Restflächen vermarktet *(s. Punkt 4.3).*

Es ist auch Aufgabe einer Gemeinde für die bauwillige Bevölkerung Flächen vorzuhalten und somit den Belangen der Menschen nachzukommen. Im Katalog der zu berücksichtigen Belange in der Bauleitplanung *(§ 1 (6) BauGB)* finden sich auch eine Vielzahl von Kriterien, die verdeutlichen, dass auch den Ansprüchen der Wohnbevölkerung Rechnung zu tragen ist. Allen zuvor beschriebenen Ansprüchen kann nur an dem angedachten Standort Rechnung getragen werden.

Daher ist auch ein ca. 1,1 ha großer Teilbereich des Plangebietes seit Anfang des Jahres 2015 im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Weitere ca. 0,7 ha des Plangebietes waren bereits vorher als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit dem nunmehr vorgesehenen Wohnbaugebiet in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1,8 ha *(einschl. Regenrückhaltebecken)* ist eine ausgewogene Größe vorgesehen. Hierdurch erfolgt keine überdimensionierte Wohnbauflächenausweisung.

Wie bereits angedeutet ist bei den Planungen zum Wohnbaugebiet in diesem Fall die Flächenausweisung am geplanten Standort in der Gewichtung den Belangen des Bodenschutzes und der Innenentwicklung nach § 1 (5) BauGB vorzuziehen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW *(M = 1 : 25.000)* des geologischen Dienstes NRW befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden.

12. Kampfmittel

Hinsichtlich möglicher Einwirkungen durch Kampfmittel liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen vor. Dennoch ist ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Den künftigen Bauherren ist daher zu empfehlen, vor Baubeginn den Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst absuchen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

13. Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern *(vgl. § 1 (5) S.2 BauGB).* Aspekte des Klimaschutzes haben viele Formen und Facetten, vorrangig wird jedoch darunter die Vermeidung des Ausstoßes klimaschädlicher Stoffe *(„Treibhausgase“)* verstanden, sowie der Erhalt der Wälder, die die Treibhausgase aufnehmen und verarbeiten können. Eine weitere wichtige Maßnahme für den Klimaschutz ist in den so genannten Industrieländern die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Erzeugung und der Verbrauch von Energie sind mit die bedeutendsten Auslöser für den Ausstoß von Treibhausgasen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ werden weiter keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Tenor ist natürlich auch hier eine Schonung der Umwelt und der Erhalt bzw. sogar der verbesserte „Umweltzustand“ nach Umsetzung der Planung.

Mit Blick auf den Ausstoß und die Vermeidung von Treibhausgasen ist festzustellen, dass z.B. durch die Verwendung von modernster Technik im Bereich Heizungsbau eine möglichst geringe Steigerung der aktuellen Abgaswerte erreichbar ist.

Messbar negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

14. Schutz von Natur und Landschaft

Der Planbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 18.166 m². Hiervon wurde der mit Abstand größte Teil in einer Größe von ca. 16.700 m² bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der erhaltenswerte Walnussbaum auf dem Flurstück 461 wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt werden Obst- und Nadelbäume sowie Birken. Der Gehölzstreifen und der Wasserlauf *(WL 2240, Deelgraben)* an der nördlichen Grenze sowie die Gehölzstrukturen an den südwestlichen und südöstlichen Grenzen des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein 2,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Der erstellte Umweltbericht ermittelt auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Das Gutachten ermittelt den heutigen Bestand der ökologischen Wertigkeit mit 40.262 Wertpunkten nach dem LANUV-Modell. Nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ermittelt der Gutachter eine ökologische Wertigkeit von 34.683 Wertpunkten. Die Differenz der Wertigkeiten in Höhe von 5.579 Wertpunkten ist extern auszugleichen. Aufgrund des Eingriffsbiotopes sind neben der landwirtschaftlichen Fläche und den Gartenbereichen vorrangig die Saumstrukturen eingriffsrelevant. Als Ausgleich sind breite Saumflächen und eine lockere längliche Gehölzpflanzung und / oder auch unregelmäßiger Umbruch und Kurzzeitbrache herzustellen. Der Gutachter hat diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt durchgeführt. Die Naturschutzstiftung hat die Bereitstellung entsprechender Flächen signalisiert. Bei der Anzahl von 5.579 Wertpunkten, die auszugleichen sind, soll eine Teilfläche aus dem 16.274 m² großen Grundstück „Vor’m Torfmoor“ im Bereich des Naturschutzgebietes *(NSG)* „Tütenvenn“ in der Gemarkung Ochtrup *(Flur 132, Flurstück 51)* von Ackerfläche in Grünland umgewandelt und extensiv im Sinne des Wiesenvogelschutzes bewirtschaftet werden. Zur weiteren Optimierung wird eine ca. 2.500 m² große Blänke ausgehoben und ein Kleingewässer angelegt.

Ein entsprechender Rahmenvertrag und eine Ablösevereinbarung zur Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen durch Zahlung eines Geldbetrages ist zwischen dem Investor und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgeschlossen worden.

Der Umweltbericht, erstellt durch die Planungsgruppe Rein, Laer, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 09.09.2016 wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als **Anlage 1** beigefügt.

15. FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ *(DE-3810-302)* als Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU *(Richtlinie 79 / 409 / EWG vom 02.04.1979 in der Fassung der Richtlinie 2009 / 147 / EG vom 30.11.2009)* und FFH-Richtlinie *(Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21.05.1992)* gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ *(DE-3910-301)* nachgemeldet *(31 ha).*

Weitere Bereiche auf dem Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ und dem gemeldeten Schutzgebiet beträgt ca. 1.450 m. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist auf Grund der vorhandenen Bebauung innerhalb des Abstandes ausgeschlossen.

16. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ erfolgt, bedingt durch die wachsende Flächenversiegelung, ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Da es sich bei der künftigen Wohnbaufläche jedoch bisher um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche *(Freifläche)* handelt, sind die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter näher zu betrachten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u.a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorhandene Verbot verstoßen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen. In Steinfurt sind sowohl Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, als auch nach der Vogelschutzrichtlinie anzutreffen. Dabei handelt es sich vorrangig um 13 verschiedene Fledermausarten. Dieses sind: Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Braunes Langohr, Mopsfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Die im BNatSchG angesprochenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die vorgenannten Fledermausarten Waldgebiete sowie Alt- und Tothölzer. Alt- und Tothölzer, z.B. mit Bruthöhlen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in der Ortsrandlage, die jedoch dreiseitig von Wohnbaugrundstücken umschlossen ist und bisher intensiv landwirtschaftlich *(zuletzt Maisanbau)* genutzt wurde. Die erstellte Artenschutzvorprüfung der Stufe I hat das Artenvorkommen im Planbereich untersucht. Da verschiedene Fledermausarten durchaus in den benachbarten Wohngebieten Quartiere besitzen können und auch häufig in Siedlungen jagen, wird keine nennenswerte Beeinträchtigung dieser Arten gesehen. Es entsteht voraussichtlich keine nachhaltige Verschlechterung des Gesamtaktionsraumes für die Fledermausarten, zumal auch festzustellen ist, dass durch die Planung zwar Flächenverluste als Jagdrevier entstehen, angesichts von Aktionsräumen der Fledermäuse über mehrere Kilometer diese Verluste jedoch nahezu unbedeutend sind.

Auch das Vorkommen der verschiedenen Vogelarten im Plangebiet wird in der Artenschutzvorprüfung untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten keine grundsätzliche Relevanz besitzt.

Insgesamt betrachtet, können die Flächen für einige wenige Individuen allenfalls gelegentlich als Jagdrevier dienen. Die Jagdreviere sind jedoch in ihrer Empfindlichkeit und Bedeutung für die Tierarten nicht so hoch einzuschätzen und der Schutz von Jagdrevieren wird auch gemäß § 44 BNatSchG nicht eingefordert.

Aus den genannten Gründen wurde für die Fledermausarten keine Kartierung des Plangebietes vorgenommen. Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich, wie bereits erwähnt, keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar. Insofern wurde auch auf eine Kartierung für Vögel *(z. B. Nachtigall oder Gartenrotschwanz)* verzichtet.

Das Vorkommen von Amphibien *(z. B. Kammmolch)*, Reptilien *(z. B. Zauneidechse)* wird ausgeschlossen, da kein geeigneter Lebensraum vorhanden ist. Dieses gilt auch für Libellen und Schmetterlinge, da keine für diese Tierarten erforderlichen Gewässer vorhanden sind.

Die o.g. Artenschutzvorprüfung der Stufe I, erstellt durch die Planungsgruppe Rein, Laer, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 09.09.2016 wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als **Anlage 1** beigefügt.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ und in der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

In die Denkmalliste der Kreisstadt Steinfurt eingetragene Denkmäler befinden sich in einem Abstand von mehr als einem Kilometer zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71a.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71a „nordöstlich Theodor-Fontane-Straße“ ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen mit Ausnahme von zwei kleinen Parzellen *(bisherige Wohngärten),* im Eigentum eines einzelnen Eigentümers befinden.

Aufgestellt:
Steinfurt, 15.09.2016
Az.: FD61 / 61-26-09 / 71a-wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning
-Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst-

Anlagen:

1. Umweltbericht und Artenschutzvorprüfung der Stufe I, erstellt durch die Planungsgruppe Rein, Laer, in Zusammenarbeit mit Herrn Landschaftsarchitekt Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 09.09.2016

2. Immissionsschutzgutachten - Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung - Nr. 05 0892 15-1, erstellt durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 29.10.2015

3. Immissionsschutzgutachten - Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes - Nr. 04 0750 15, erstellt durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 07.08.2015 mit den Ergänzungen vom 29.10.2015, 17.12.2015, 21.12.2015, 08.04.2016, 29.04.2016 und 08.09.2016