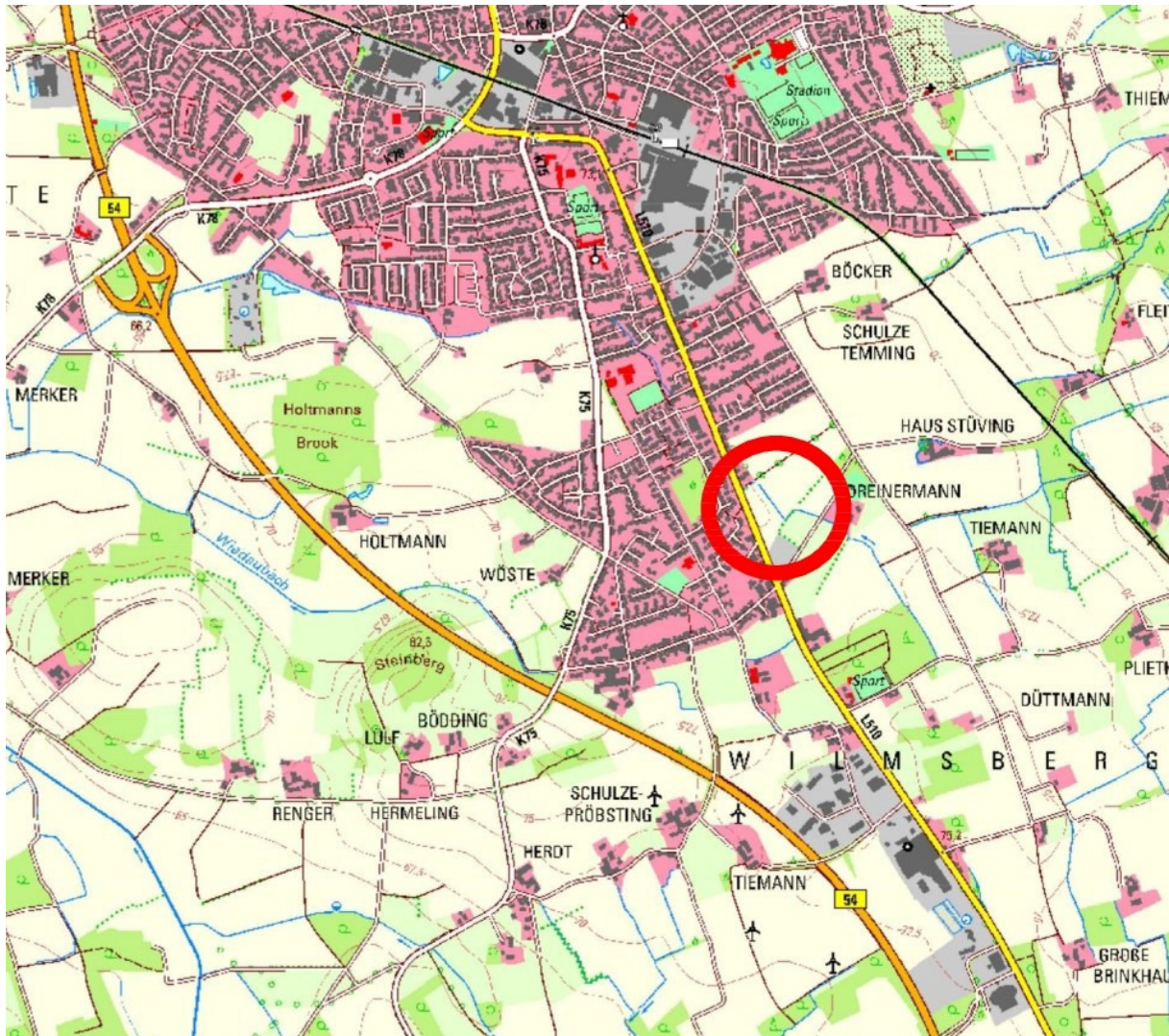


Bebauungsplan Nr. 76a „südlich Eichenallee“

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung



Stand: Offenlegung gem. §3(2) BauGB

Erstellt durch:

h2 architekten und städtebauer
Spatzenweg 21
48282 Emsdetten

Überarbeitet und ergänzt durch:

Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag der



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1.	Planungsanlass	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplanung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4.	Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben	4
4.1	Derzeitige Nutzung	4
4.2	Angrenzende Nutzungen	4
4.3	Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
4.4	Planvorgaben	6
5.	Inhalt des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen	8
5.1	Planungskonzept	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	12
5.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
5.6	öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	14
5.8	Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.10	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	16
6.	Gestaltung – Örtliche Bauvorschriften	16
6.1	Dächer	16
6.2	Fassaden	17
6.3	Vorgärten - Einfriedungen	17
7.	Verkehrliche Erschließung	18
7.1	Individualverkehr	18
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	20
8.	Ver- und Entsorgung	20
8.1	Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung	20
8.2	Wasserversorgung	20
8.3	Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation	20
9.	Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	21

10. Immissionsschutz	22
10.1 Schallimmissionen	22
10.2 Geruchsmissionen	23
11. Flächen mit Bodenbelastungen	23
12. Bodenschutz	23
13. Kampfmittel	24
14. Klimaschutz	25
15. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	26
15.1 Eingriffsregelungen	26
15.2 FFH-Verträglichkeit	27
15.3 Umweltverträglichkeit	27
16. Denkmalschutz	28
17. Bodenordnung	28
18. Verfahren	28
Datum / Unterschrift	29
Anlagen:	30

1. Planungsanlass

Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Wohngrundstücken sollen in einer Zeit der sehr knappen Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnnutzungen geschaffen werden.

Um auch künftig eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen zu gewährleisten, hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt beschlossen, mit der Aufstellung des neu zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen. Ein in Steinfurt ansässiges Immobilienunternehmen hat die Planflächen erworben und beabsichtigt, einen ortstypischen Mix aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern aber auch frei finanziertem und öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau zu erstellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Nordwesten:

Ausgehend von einem Punkt, der in der südwestlichen Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 728 auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 693 liegt, das zuletzt genannte Flurstück in nordöstlicher Richtung durchschneidend, bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 728; durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 728; das Flurstück 257 durchschneidend und weiter durch ein ca. 130 m langes Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 720;

Nordosten:

vom zuvor genannten Punkt, rechtwinklig in südöstlicher Richtung abzweigend, das Flurstück 720 durchschneidend, bis auf dessen südöstliche Grenze;

Südosten:

vom zuvor genannten Punkt, in südwestlicher Richtung verlaufend, durch ein ca. 130 m langes Teilstück der südöstlichen Grenze des Flurstückes 720; das Flurstück 257 durchschneidend und weiter durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 728; das Flurstück 693 rechtwinklig durchschneidend, bis auf dessen südwestliche Grenze;

Südwesten:

durch ein Teilstück der südwestlichen Grenze des Flurstückes 693.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 7, Gemarkung Borghorst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 40.050 m².

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Geltungsbereich in einer Tiefe von ca. 150 m als „Sonderbaufläche für den Kfz-Handel, Kfz-Zubehör und Kfz-Werkstätten“ dargestellt. Auf einer weiteren Fläche von ca. 50 m Tiefe ist der Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Planbereich soll künftig insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Deshalb wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S.1 BauGB zu gewährleisten. Das 79. Änderungsverfahren wurde bereits durchgeführt und liegt der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vor.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1 Derzeitige Nutzung

Der Bereich ist zurzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Fläche wird zum aktuellen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes ist östlich der Altenberger Straße vornehmlich von Acker- bzw. Grünland geprägt.

Der Geltungsbereich grenzt nordöstlich und südöstlich an Ackerflächen an, die sich in den nördlichen, östlichen und südlichen Landschaftsraum erstrecken. Östlich des Plangebietes befindet sich der Festplatz der „Wilmsberger Schützengesellschaft 1530 e.V. Borghorst“.

Südlich des Planbereiches befindet sich die Kfz-Ausstellungsfläche des dort ansässigen Autohauses. Ebenfalls südlich des Planbereiches, jedoch in ca. 170 m Abstand, befindet sich eine Kfz-Lackierwerkstatt.

Landschaftsprägend ist die nordwestlich an den Geltungsbereich grenzende zweireihige Baumreihe aus großkronigen Eichen – die namensgebende „Eichenallee“.

Südwestlich grenzen, straßenbegleitend an die Altenberger Straße (L 510), freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser an den Geltungsbereich an. In diesem Bereich liegt auch eine Gaststätte / Restaurant („Gelber Fluss“). Diese Siedlung bildet den südwestlichen Teilsiedlungsrand des Stadtteiles Borghorst zur Bauerschaft Wilmsberg.

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in ca. 300 m Entfernung in nordwestlicher Richtung durch einen Nahversorger gesichert. Ebenso befinden sich Kindergärten und Schulen in adäquater Entfernung. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Steinfurt-Borghorst beträgt ca. 1.800 m Luftlinie.

Auf Grund der Lage zu Wohnfolge- und sozialen Infrastruktureinrichtungen kann dem Plangebiet eine angemessen hohe Wohnqualität zugesprochen werden.

4.3 Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ werden die Voraussetzungen geschaffen, vormalige Ackerflächen sowie eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel in Wohnbauflächen umzuwandeln. Die Planung wird erforderlich, da die Nachfrage nach Wohnbauland nach wie vor hoch ist und mit den bestehenden Baulandreserven aktuell nicht gedeckt werden kann.

Die in unmittelbarer Nähe bestehenden Infrastruktureinrichtungen (*Spielplatz, Schule, Einkaufsmöglichkeiten*) und die bereits vorhandene Altenberger Straße als Haupteinfahrstraße, sind weitere Gründe für die Entwicklung der Flächen an dieser Stelle. Darüber hinaus ist hier eine Verfügbarkeit über die Flächen gegeben, die eine zeitnahe Umsetzung der Vorhaben gewährleistet. Brachflächen dieser Größenordnung stehen als Alternativstandorte im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Ebenso befindet sich die Mehrheit der erschlossenen Baulücken mit Baurecht in privater Hand und lässt sich somit für die sehr häufig nachgefragte Einzelhausbebauung nicht in ausreichender Anzahl kurzfristig aktivieren.

Um diese Inanspruchnahme möglichst flächensparend durchzuführen, werden die Grundstücksgrößen optimiert, so dass keine Fläche verschwendet wird, die Grundstücksgrößen aber dennoch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

In der Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, vorhandene Wohnungsbaureserven sowie der Wohnbaulandbedarf detailliert dargelegt. Im Ergebnis ist daher die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Steinfurt mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Neben derzeit aktuellen Bebauungsplanverfahren, die ausnahmslos Baulückenschließungen und geringflächige Arrondierungen regeln, stehen weitere Flächen zur Ausweisung von Wohngebieten in Steinfurt aktuell nicht zur Verfügung.

4.4 Planvorgaben

Schaffung attraktiver Wohnflächen am südlichen Stadtrand.

Insgesamt können bis zu ca. 100 Wohneinheiten, davon ist von ca. 40 in Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern und von ca. 60 in Reihen- und Mehrfamilienhäusern auszugehen. Die voraussichtlichen Grundstücksgrößen liegen entsprechend der Nachfrage zwischen 400 und 600 m² bei den geplanten Einfamilienhäusern und zwischen 700 und 900 m² bei den Mehrfamilienhäusern. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich ist insbesondere für junge Familien geeignet, die am Stadtrand und dennoch in Stadtnähe und im Umkreis vorhandener infrastruktureller Einrichtungen einen attraktiven Wohnstandort finden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ ist die Aufnahme von Festsetzungen zum Schutz von Schallimmissionen und zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen.

Für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben sind:

- Erhalt und Schutz der vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen
- 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 Planaufstellung berührt.

Der in ca. 60 -90 m Abstand zur Altenberger Straße verlaufende „Kuhlenbach“, als Gewässer 2. Ordnung (*WL 1200*) kategorisiert, durchquert als offener Graben das Plangebiet. Im Plangebiet wird der Kuhlenbach an zwei Stellen verrohrt, um der Erschließung dienende Überfahrten zu gewährleisten.

Das Gewässer wird nicht überplant, jedoch planungsrechtlich gesichert und naturnah ertüchtigt. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll nach einer Rückhaltung in den Kuhlenbach eingeleitet werden.

Die gesetzlich geforderte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, sofern keine ortsnahe Verrieselung bzw. Versickerung möglich sind, wird durch Einleitung nach Regenrückhaltung bzw. -drosselung, nachgekommen, indem zwei Regenrückhaltebecken zur Drosselung und anschließenden Einleitung in den Kuhlenbach vorgesehen werden. Die Regenrückhaltebecken werden aus technischen und liegenschaftlichen Gründen an den nordwestlichen Randbereich parallel zur Eichenallee geplant.

Die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Baumallee mit der Kennung AL-ST-0013 Wilmsberger Allee ist nach § 41 LNatSchG als „geschützter Landschaftsbestandteil Eichenallee in Wilmsberg“ (*Ordnungsbehördliche Verordnung vom 12.06.2015*) und Naturdenkmal verzeichnet. Vorbeugende und schützende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine bestehende Feldhecke am südöstlichen Geltungsbereichsrand wird als zu schützen und zu erhalten festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben erwartet werden.

Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt direkt an die Landesstraße 510, die zum derzeitigen Zeitpunkt an diesem Standort eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zulässt. Im Rahmen der Planungsabstimmung mit dem Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde Einigkeit darüber erzielt, die Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der L 510 mit einer separaten Linksabbiegerspur stadtauswärts vorzusehen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich auf 50 km/h zu reduzieren. Eine schalltechnische Untersuchung L-5296-01/4 vom 17.09.2021 des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus, kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auftreten und somit Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen notwendig sind. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Geruchsimmissionen

In östlicher bzw. südöstlicher Richtung befinden sich in ca. 500 m bzw. ca. 750 m zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Ein weiterer Betrieb, allerdings mit deutlich intensiverer Tierhaltung und angegliederter Biogasanlage befindet sich in einem Abstand von ca. 1.200 m in östlicher Richtung.

Südlich des Plangebietes liegt in ca. 230 m Entfernung eine Autolackiererei. Das Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus, hat die Betriebsstellen untersucht und kommt in dem Geruchsgutachten G-5296-03 vom 23.04.2021 zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet in maximal 10 % der Jahresstunden Gerüche aus der Landwirtschaft bzw. aus dem Gewerbebetrieb wahrzunehmen sind. Somit bewegen sich die wahrnehmbaren Geruchsbelästigungen unterhalb der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (*GIRL*) zulässigen Werte.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden. Der Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Belästigungen durch vorgenannte Immissionen ist sichergestellt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen

5.1 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept nutzt die naturräumliche Trennung des Planbereiches durch den Kuhlenbach und teilt diesen in zwei typologische Bereiche. Nordöstlich des Kuhlenbaches entstehen aufgrund der örtlichen Nachfragesituation ausnahmslos Einfamilien- und Doppelhäuser, die zum Teil in Form von zweigeschossigen Stadtvillen und teilweise auch im klassischen Baustil mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss zu erstellen sind.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich ist insbesondere für junge Familien geeignet, die am Stadtrand und dennoch in Stadtnähe und im Umkreis vorhandener infrastruktureller Einrichtungen einen attraktiven Wohnstandort finden.

Im südwestlichen Plangebiet sollen entlang der Altenberger Straße Mehrfamilienhäuser – mit bis zu acht Wohneinheiten pro Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss – entstehen. In diesem Zusammenhang soll in Teilen geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Den südlichen Abschluss der Bebauung entlang der Altenberger Straße bildet ebenfalls ein Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss. Hier soll das deutlich größere Erdgeschoss durch eine Kindertagesstätte, durch eine Senioreneinrichtung oder eine sonstige soziale Nutzung genutzt werden. Diese Bebauung markiert stadteinwärts den Auftakt zum neu entstehenden Wohngebiet.

Sondierungsgespräche im Vorfeld der Bauleitplanung mit den beteiligten Ämtern (*Bezirksregierung Münster und Landesbetrieb Straßenbau NRW*) hatten zum Ergebnis, dass eine Erschließung des Planbereiches von der Altenberger Straße (*L 510*) als Rechtsabbieger stadteinwärts und über eine Linksabbiegerspur stadtauswärts erfolgen kann. Es erfolgt künftig eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von derzeit 70 km/h auf zukünftig 50 km/h. Eine Verkehrslärmuntersuchung des Ingenieurbüros Richters und Hüls, Ahaus, hat die hierfür notwendigen Lärmpegelbereiche ermittelt. Ebenfalls wurde in dieser Untersuchung der zu- und abfließende Verkehr zum Stellplatz des südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Restaurants einbezogen.

Die im Vorfeld erstellte städtebauliche Konzeption unterstützt durch Gebäudestellungen und weitere, abschirmende bauliche Maßnahmen, wie geschlossene Bauteile im Bereich der Außenwohnflächen (*Terrassen, Loggien*) und eine geschlossene Bauweise im Erdgeschoss (*Nebenräume für Fahrräder, Müll, etc.*), die Einhaltung der Orientierungswerte. Entsprechend der lärmtechnischen Untersuchung sind in den schutzbedürftigen Innenräumen schalldämpfte Lüftungen einzubauen. Die nordöstlich anschließende Bebauung ist, ebenfalls als zweigeschossige Gebäude mit einem Satteldach, in den wechselseitigen Rhythmus der vorgenannten Bebauung eingebunden und nutzt so die schallschützende Wirkung für die Außenbereiche. Hier sind zeitgemäße Reihenhaustypen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die L 510 mit einem neu zu errichtenden Einmündungsbereich. Die hierfür erforderliche separate Verkehrsplanung wird in Abstimmung

mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erstellt. Die Haupteerschließung im Plangebiet wird als Wohnstraße (*Höchstgeschwindigkeit 30 km/h*) erstellt, die kleineren Nebenstraßen werden als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgebaut.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (*WA*) festgesetzt werden. Die Allgemeinen Wohngebiete sind in die Baugebiete *WA*¹ bis *WA*⁷ gegliedert.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3), Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sollen nicht zulässig sein.

Diese Festsetzung begründet sich mit dem planerischen Ziel, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um der erhöhten Nachfrage nach Bauland in Steinfurt gerecht zu werden. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als *WA*-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur der angrenzenden Wohngebiete und an der Lage des Plangebietes am südlichen Stadtrand des Steinfurter Stadtteiles Borghorst.

Ebenfalls sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen im Umfeld von Wohnungen als nicht verträglich betrachtet werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden für die Baugebiete *WA*¹ - *WA*³ und *WA*⁵ – *WA*⁷ als Obergrenze eine Grundflächenzahl (*GRZ*) von 0,4 sowie vornehmlich eine maximale Geschossflächenzahl (*GFZ*) von 0,8 festgesetzt, um den beabsichtigten Charakter der neuen Wohnsiedlung sicherzustellen. Unmittelbar südwestlich an den Kühlenbach angrenzend sollen Reihenhäuser in verdichteter Bauweise (*WA*⁴) erstellt werden um dieses städtebauliche Ziel umsetzen zu können, wird in diesem Bereich eine leicht erhöhte Grundflächenzahl (*GRZ*) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (*GFZ*) von 1,2 festgesetzt.

In den *WA*¹ - *WA*³-Gebieten sieht das Plangebiet grundsätzlich eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor, um zeitgemäße, kompakte Bauformen zu schaffen, die flächensparende Grundrissbildungen ermöglichen. Diese Maßgabe verfolgt das Ziel einer energetisch optimierten und damit ökologisch verbesserten Bauweise.

Im *WA*⁴-Gebiet wird ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hier werden zusätzliche Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 38° festgesetzt, um für die lediglich

6,00 m breiten Gebäude eine Nutzung durch eine vierköpfige Familie auf insgesamt 3 Wohnebenen zu ermöglichen. Im Bereich der Satteldächer sind Dachgauben zulässig, die einen seitlichen Abstand von mindestens 1,25 m zum Giebelmauerwerk einhalten müssen.

Im WA⁵-Gebiet wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit mit Dachneigungen von 40° - 48° festgesetzt. Es sollen ausschließlich Satteldächer zulässig sein. Durch die Zulässigkeit von Dachgauben, die auch hier einen seitlichen Abstand von mindestens 1,25 m zum Giebelmauerwerk einhalten müssen, ist auch bei dieser Bauform eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes möglich. Die Errichtung von Dachgauben und Quergiebeln in der zweiten Dachebene soll aus gestalterischen Gründen jedoch nicht zulässig sein.

Im WA⁶-Gebiet, welches mit seinen acht Grundstücken zentral im nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegt, wird ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hier werden allerdings nur Zeltdächer mit Dachneigungen von 15° - 18° zugelassen, die nicht ausbaufähig sind. Dachgauben werden bei den möglichen Zeltdächern nicht zugelassen, sind auf Grund der flachen Dachneigung aber auch nicht realisierbar.

Im WA⁷-Gebiet, welches nordwestlich parallel zum Kuhlenbach liegt, wird wiederum eine zwingende Zweigeschossigkeit, analog zu den Reihenhäusern auf der südwestlichen Seite des Kuhlenbaches, festgesetzt. Hier werden zusätzliche Satteldächer mit einer Dachneigung von ebenfalls 32° - 38° festgesetzt, um für die lediglich 6,00 m breiten Gebäude bei einer Kompartimentierung der Fläche auch hier eine Nutzung durch eine vierköpfige Familie auf insgesamt 3 Wohnebenen zu ermöglichen. Im Bereich der Satteldächer sind Dachgauben zulässig, die einen seitlichen Abstand von mindestens 1,25 m zum Giebelmauerwerk einhalten müssen.

Um städtebauliche Hierarchien zu schaffen, finden die zuvor beschriebenen Differenzierungen statt. Im Plangebiet wird somit eine Abstufung der Gebäudehöhen von Südwesten nach Nordosten erreicht. In den Allgemeinen Wohngebiet WA¹ – WA³ ist zur Akzentuierung des Gebietsauftaktes eine Bebauung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,2 zulässig.

In Bezug auf die Versiegelungsanteile von Tiefgaragen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA¹ zusätzlich festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (*Tiefgaragen*) in Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise auf bis zu 0,6 überschritten werden kann. Auf Grund der städtebaulich gewünschten, im Erdgeschoss geschlossenen und kompakten Bauweise führt vor allem die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Stellplatzflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu höheren Versiegelungsgraden. Mit der Festsetzung wird die Bebaubarkeit dieser Bereiche in den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange zum ruhenden Verkehr gewährleistet.

Neben der Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit der Festsetzung von maximalen Bau-, Trauf- oder Firsthöhen der Gebäude über Bezugspunkt in Abhängigkeit von der Dachform bestimmt. Bezugspunkt ist hier die Angabe der Höhenlage der fertig ausgebauten Straßen über Normal Null (*üHNH*). Die

Höhenpunkte sind im Planentwurf eingetragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß vorgegeben.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA¹ bis WA³ eine zwingende Zweigeschossigkeit zuzüglich eines Staffelgeschosses, welches umlaufend um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss, festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA⁴ wird eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einem weiteren Geschoss im ausgebauten 32° - 38°-Satteldach, welches aber kein Vollgeschoss werden darf, festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit der Festsetzung einer maximalen Bauhöhe der Gebäude über Bezugspunkt sowie der Dachform bestimmt. Bezugspunkt ist jeweils die endgültig ausgebaute Höhe der Straße in der Mitte der geplanten Gebäude.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA¹ und WA³ sind Gebäude mit Flachdach bei einer maximalen Bauhöhe von 10,00 m zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA² sind Gebäude mit Flachdach bei einer maximalen Bauhöhe von 11,00 m zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA⁴ sind Gebäude mit Satteldach mit einer maximalen Bauhöhe von 11,00 m zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA⁵ sind Gebäude mit Satteldächern bei einer maximalen Bauhöhe von 10,00 m zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA⁶ sind Gebäude mit Zeltdächern bei einer maximalen Bauhöhe von 9,00 m zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA⁷ sind Gebäude mit Satteldächern bei einer maximalen Bauhöhe von 11,00 m zulässig.

Als maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Sattel- oder Zeltdach ist die Firsthöhe, bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante der Attika des Flachdaches anzunehmen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelegerten Straßenverkehrsflächen gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes maßgebend. Bei aneinander gebauten Bauformen - Doppelhäuser, Hausgruppen - bilden Doppelhäuser eine Gebäudeeinheit und Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden. Bei Doppelhäusern ist die Mitte der Gebäudeeinheit als Bezugspunkt am Gebäude für die Höhenfestsetzungen anzunehmen. Die Bezugshöhe für das jeweilige Baugrundstück ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Straßendeckenhöhen der festgesetzten Erschließungsstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Meter über Normalhöhennull (*üNHN*) zu ermitteln.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 16 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO (*Zahl der Vollgeschosse; Höhe baulicher Anlage*) sichern die Kubatur der geplanten und bestehenden Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit einer stadträumlich verträglichen Höheneinpassung in die umliegenden Bestandsstrukturen. Über die Höhenfestsetzung in Abhängigkeit zur Dachform ist ein maßstäbliches Nebeneinander der Gebäude auch bei unterschiedlicher Dachausbildung gewährleistet. Überdimensionierte und stadträumlich unverträgliche Gebäude sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen. Über die ergänzende Definition der Gebäudeeinheiten werden unerwünschte und das Gebäudeensemble negativ tangierende Höhenversätze bei aneinander gebauten Gebäuden vermieden.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Nutzungseinheiten wird das in den benannten Baugebieten geplante Bebauungskonzept gesichert und ein vertretbares Verhältnis der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken gewährleistet. Insofern wird die Anzahl der zulässigen Nutzungseinheiten der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA¹ auf maximal 8, WA³ auf maximal 7, WA⁴ auf maximal 1, WA⁶ auf maximal 2 begrenzt. Im WA⁵ und WA⁷ erfolgt eine Begrenzung auf maximal 2 Nutzungseinheiten bei einer Einzelhaus- bzw. maximal 1 Nutzungseinheit pro Haushälfte bei einer Doppelhausbebauung. Im WA² wird bewusst auf die Festsetzung der Anzahl der Nutzungseinheiten verzichtet, da hier im erdgeschossigen Gebäudeteil die Einrichtung einer Kindertagesstätte oder einer anderen sozialen Nutzung ermöglicht werden soll. In den beiden Obergeschossen hingegen soll die Zahl der Nutzungseinheiten nicht begrenzt werden, um hier eine höchstmögliche Flexibilität zu ermöglichen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA⁵ und WA⁷ werden Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Um langfristig Änderungen der Familiensituationen zu berücksichtigen, sind in den Bereichen der freistehenden Einfamilienhäuser (*u.a. WA⁶*) 2 Nutzungseinheiten als höchstzulässige Zahl zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes aus dem Umfeld mit seiner typischen, wohnbaulich genutzten Bebauung wird für den Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, dass seine Gebäudekonzeption und die Gebäudeanordnung passiv zur Lärminderung, ausgehend vom Straßenverkehr beitragen kann. Zudem soll in diesem Bereich ein vielfältiges und nachfrageorientiertes Wohnungsangebot im Hinblick auf die Vermarktbarkeit gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Ziel der Ausbildung von räumlichen Kanten zum Straßenraum sicherzustellen und um andererseits die Einschränkungen bezüglich der Gebäudeplanung zu minimieren. Die Baugrenzen für die zweigeschossigen Reihenhausbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA⁴ mit einer Tiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Baugrenzen nordöstlich des Kuhlenbaches (WA⁵ – WA⁷) sind durchgängig als lineare Baufenster mit einer Tiefe von 14,00 m festgesetzt, die Baufenster der übrigen Allgemeinen Wohngebiete (WA¹ – WA³) werden mit unterschiedlichen Tiefen festgesetzt, um die dort beabsichtigten Wohnformen zu ermöglichen. Für das

Allgemeine Wohngebiet WA² wird eine größere überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte oder einer anderen sozialen Nutzung im Erdgeschoss festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA⁴ 5,50 m, um hier entlang der Planstraße ruhenden Verkehr, auch in Form von überdachten Stellplätzen, so zu platzieren, dass eine Abschirmung zu den privaten Grundstücksflächen der hier vorgesehenen Reihenhäuser möglich wird. Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ ist eine Tiefgarage geplant, um möglichst viel Abstellfläche anstelle auf oberirdischen Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen in Tiefgaragen zu bieten. Lediglich die Besucherparkplätze werden oberirdisch ausgewiesen.

Im ganzen übrigen Plangebiet beträgt der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einheitlich 3,00 m, um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Die Baufelder sind grundsätzlich so großzügig festgesetzt, um hier eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Gebäudekörper und möglicher Anbauten zu gewähren.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den für überdachte Stellplätze (*üSt*) und Tiefgaragen (*TGa*) festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen sorgen für ein geordnetes Bild im Straßenraum und stellen sicher, dass Freiflächen, insbesondere in den Bereichen nordöstlich des Kühlenbaches, in den Vorgartenzonen attraktiveren Nutzungen zugeführt werden können.

Die mit „üSt“ bzw. „TGa“ gekennzeichneten Flächen bieten zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit des Parkens im nahen Umfeld des jeweiligen Hauptbaukörpers, auch bei zulässigen Reihenhausbauungen.

Auf den nordwestlich gelegenen Grundstücken sind zum Schutz der Eichenallee jegliche Bauungen, auch keine bis zu 10 m² großen Nebenanlagen zulässig, die über die festgesetzte hintere Baugrenze hinausgehen.

5.6 öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im östlichen Mündungsbereich der parallel zur Altenberger Straße, nordöstlich des Kühlenbaches, gelegenen Planstraße wird eine „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (*Typ C*)“ festgesetzt. Dieser Kinderspielplatz mit seiner Größe von ca. 350 m², soll dem Bedürfnis der Anwohner und Kinder nach Spiel- und Verweilmöglichkeiten Rechnung tragen und langfristig planungsrechtlich abgesichert werden. Die Fuß- und Radwege im Geltungsbereich sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen, um die Standortversiegelung weitestgehend zu reduzieren.

Im Plangebiet sind verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (*GFL*) bzw. Geh- und Fahrrechte (*GF*) festgesetzt. Südwestlich entlang des Kuhlenbaches ist parallel ein Geh- und Fahrrecht (*GF*) zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Dieser erfüllt die notwendige Erschließung des Kuhlenbaches für Pflege- und Wartungsarbeiten.

Über die Verlängerung der in Nordost-Südwestrichtung verlaufenden Sammelstraße ist eine optionale Anbindung der nordöstlich angrenzenden Bereiche möglich. Perspektivplanungen der Kreisstadt Steinfurt halten den Anschluss weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich für denkbar. Von der Sammelstraße werden 2 Leitungstrassen nach Nordwesten baurechtlich festgesetzt. Diese Trassen (*GFL*) sichern die Regenwasserableitung des Wohngebietes zu den Regenrückhaltebecken, die parallel zur Sammelstraße und zur Eichenallee im nordwestlichen Randbereich geplant sind.

5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Plangebiet sind mehrere Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich hierbei speziell um zwei Flächen als Standorte für die erforderlichen Regenrückhaltebecken sowie drei Teilflächen für den Fließbereich des Kuhlenbaches im Geltungsbereich des Planentwurfes.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden zwei Regenrückhaltebecken und dessen Betriebsflächen als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, um eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Kuhlenbach zu erwirken und die Zwischenspeicherefunktion zu nutzen. Mit der Vorplanung der Entwässerung des geplanten Wohngebietes wurde das Ing.-Büro Tuttahs & Meyer GmbH, Bochum, beauftragt. Die Standorte der RRB wurden gewählt, da hier eine mögliche Erweiterung der RRB entlang der Eichenallee bei zukünftig möglichen weiteren Bauabschnitten in nordöstlicher Richtung vorteilhaft ist. Zudem befinden sich die Flächen künftig im Besitz der Kreisstadt Steinfurt und können sehr gut als Betriebsweg dienen, da dafür keine weitere Fläche verloren geht. Somit wird die aufgrund der vorhandenen Eichenallee von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche sinnvoll genutzt. Die Standorte sind zudem hilfreich für die Bewässerung der angrenzenden Eichen. Die Regenrückhaltebecken sollen als langgestreckte, offene Erdbecken realisiert werden. Die Randbereiche werden naturnah ausgebildet, um dem naturräumlichen Eingriff ortsnahe entgegen zu wirken und geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Der Gewässerausbau sowie die Genehmigung für die Einleitung des Regenwassers in den Kuhlenbach ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt in einem Erlaubnisantrag gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG (*außerhalb des Bebauungsplanverfahrens*) abzustimmen.

Ebenfalls werden der Kuhlenbach, der als Gewässer 2. Ordnung in der Gewässerkarte des Kreises Steinfurt (*WL 1200*) verzeichnet ist, bzw. dessen Unterhaltungstreifen, als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Der als offener Graben in Südost-Nordwest-Richtung, relativ gerade verlaufende Kuhlenbach wird im Böschungsbereich im Zuge der wassertechnischen

Baumaßnahmen abgeflacht und naturnah gestaltet. Auch hier wird die Möglichkeit der Eingriffskompensation genutzt und Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen aktiviert.

Entsprechend dem § 97 (6) des Landeswassergesetzes (LWG NRW) wird festgesetzt, dass ein Geländestreifen von 3,00 m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten wird. Die südwestlichen freizuhaltenden Bereiche entlang des Kuhlenbaches werden als Geh- und Fahrrecht (*Pflegeweg*) in der vorgeschriebenen Breite zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt und sind zum Schutz und zur Unterhaltung der Gewässer von jeglichen baulichen Anlagen frei und für die Mitarbeiter der Unterhaltungsverbände jederzeit zugänglich und begehbar zu halten. Die nordöstlich angrenzenden Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten sind.

5.8 Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich zum aktuellen Zeitpunkt als durch eine ackerbaulich / landwirtschaftlich genutzte Fläche mit prägenden Gehölzstrukturen auf der Südostseite in Form von freiwachsenden Gehölzreihen mit Überhältern und auf der Nordwestseite an das Plangebiet angrenzend prägenden Einzelbäumen als Eichenallee. Beide Grünbereiche sind in der Planung berücksichtigt und bleiben erhalten. Der südöstliche Grünbereich wird als zu erhalten festgesetzt. Die nordwestlich angrenzende Eichenallee liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Für den nordwestlichen Grünbereich der Eichenallee sind entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit erforderlich. Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans sind somit keine wesentlichen Eingriffe in bestehende Grünstrukturen verbunden. Die Erschließung des Plangebietes sieht eine angemessene Begrünung des Straßenraums entsprechend dem städtebaulichen Konzept vor. Um eine Flexibilität im späteren Ausbau zu gewährleisten, sind die Baumpflanzungen als vorgeschlagene Standorte lediglich informativ in den Bauleitplan aufgenommen. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu konkreten Baumstandorten werden nicht getroffen.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Feldhecke, die in ihrer Funktion für zahlreiche Kleinvogelarten ökologisch bedeutsam ist. Daher wird die Hecke als zu erhalten und zu schützen festgesetzt.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im südwestlichen Planbereich, die Altenberger Straße begleitend, sind aufgrund der Einwirkungen des Verkehrslärmes besondere Schutzvorkehrungen notwendig. Insbesondere sind in einem Abstand von ca. 20,00 m Außenwohnbereiche unzulässig.

Um dieses sicherzustellen, aber auch aus Gründen der ökologischen und stadträumlich gestalterischen Aufwertung dieser Fläche, sind Anpflanzungen von Sträuchern sowie standortgerechte Laubbäume festgesetzt.

Zur besseren Orientierung und Identitätsbildung in den Straßenräumen sollten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einheitliche standortheimische Bäume gepflanzt werden. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (*Grundstückszufahrten etc.*) abzustimmen.

Sämtliche festgesetzten Bäume und Sträucher werden mit einer Erhaltungspflicht belegt und sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gemäß Pflanzliste an gleicher Stelle zu ersetzen. Die genaue Gestaltung der Verkehrsflächen sowie der südlichen Pflanzfläche wird im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

5.10 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1a (3) BauGB verursachen einen Kompensationsbedarf von 21.277 WE. Das Kompensationsdefizit wird auf den Flurstücken 71 und 81, Flur 10 der Gemarkung Burgsteinfurt nachgewiesen (*siehe hierzu den Umweltbericht als Teil 2 der Begründung*). Ein Teil der erforderlichen Kompensation wird durch Aufwertungen innerhalb des Plangebietes (*Bestandsaufwertungen, Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum*) erfolgen.

6. Gestaltung – Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dächer

Um die Gestaltungsqualität und Charakteristik des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen, sind zusätzliche örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie umfassen Vorschriften für die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreibereiche, insbesondere zu den angrenzenden Straßen.

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. Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, und Gebäudehöhen in Verbindung mit den Dachformen sind dabei aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung.

Um den Ansprüchen an eine zeitgemäße Architektur gerecht werden zu können, gleichzeitig aber das angrenzende bestehende Wohngebiet thematisch einzubinden, ist das Plangebiet in zwei gestalterische Bereiche gegliedert.

Zum einen werden für die neu zu errichtenden Wohnhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA^{1, 2, und 3} Flachdächer festgesetzt. Für die künftigen Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebieten WA⁶ werden Zeltdächer festgesetzt. Des Weiteren werden für die Wohnhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA^{4, 5 und 7} Satteldächer mit einem angemessenen Dachspektrum als Dachform festgesetzt, sodass hier auch traditionelle, der Region angepasste Gebäudetypen möglich sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung von Satteldächern sind Dachaufbauten grundsätzlich zulässig. Um die Dominanz der Hauptdächer gegenüber Dachaufbauten zu unterstützen, werden die Längen- und Höhendimensionen der Dachaufbauten beschränkt. Hingegen sollen Dachgauben und sogenannte Quergiebel in der zweiten Dachebene aus architektonischen und stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

Aneinander gebaute Gebäude wie Doppelhäuser und Hausgruppen wirken insbesondere in ihrer Gesamtheit als Gebäudeensemble auf den öffentlichen Raum. Zum Erhalt und zur Stärkung der Einheit als Gesamtgebäude wird festgesetzt, dass aneinander gebaute Gebäude mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind.

Zur Sicherung der Belange des Klimaschutzes in der Nutzung regenerativer Energiequellen ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern, aber auch an den Gebäuden im gesamten Plangebiet zulässig und erwünscht.

Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser mit Staffelgeschossen sind die Dachflächen der Staffelgeschosse zu 80 % und die Dachflächen der zweigeschossigen Hauptbaukörper zu 60 % mit Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auszurüsten.

Ebenso sind die Dachflächen mit den gleichen Prozentsätzen als begrünte Dachflächen auszuführen.

6.2 Fassaden

Der Bebauung der Umgebung, aber auch der Region Rechnung tragend, sind in den Allgemeinen Wohngebieten Fassaden aus Verblendmauerwerk zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (*max. 25 % einer Gebäudeseite*) sind in anderen Materialien zulässig, um zeitgemäße Fassadenthemen zu ermöglichen. So soll eine zu heterogene Fassadenwirkung unterbunden werden. Die für Dächer geltenden Prämissen in Bezug auf aneinander gebaute Gebäude wie Doppelhäuser und Hausgruppen im Hinblick auf Ensemblewirkungen sollen auch bei Fassaden gelten. Somit wird auch hier festgesetzt, dass vorgenannte Gebäude in einheitlichen Materialien auszubilden sind.

6.3 Vorgärten - Einfriedungen

Zur Sicherung weitestgehend durchgrünter Vorgartenzonen, die den Übergang der Wohn-

gebäude insbesondere zu den übergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen räumlich und gestalterisch prägen, setzt der Bebauungsplan eine 'Vorgartenzone' fest, für die besondere Gestaltungsvorgaben gelten. So sind die nach landesrechtlichen Vorgaben festgesetzten Vorgartenzonen mit einheimischen Laubgehölzen gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen sind unzulässig. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in den Vorgartenzonen sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (*begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen*) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

Einfriedungen sind als den Straßenraum begleitende Gestaltungselemente für ein vertragliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind als Grundstückseinfriedung der festgesetzten Vorgartenzone ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Außerhalb der Vorgartenzone sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Maschendraht-, Stabmatten- und / oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Diese Form der Einfriedung ist auch bei Wohngärten, die unmittelbar an eine Verkehrsfläche angrenzen, zulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen ist eine Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücksfreibereiche in den grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt, gleichzeitig bleibt ein angemessener Spielraum für ein vielfältiges Erscheinungsbild im Umfeld und Übergang zu den Bestandsstrukturen gewahrt.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Altenberger Straße (*L 510*), die in südlicher Richtung nach Altenberge bzw. Münster führt. In nördlicher Richtung führt die Altenberger Straße in das Ortszentrum von Borghorst. Weiterführend ist der Ortskern von Steinfurt zu erreichen.

Die Abstimmung über die Zulässigkeit der neuen Zufahrt von der Altenberger Straße (*L 510*) zur künftigen Anbindung des Plangebietes erfolgte mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger bereits im November 2018. Weitere Abstimmungsgespräche, auch bezüglich der Höhe der Gabionenwand entlang der Altenberger Straße erfolgten im Januar 2021.

Die Anbindung befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt mit damit verbundener Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf dann zulässige 50 km/h wurde mit der beteiligten Behörde

diskutiert. Es wurde aber lediglich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h zugestanden. Hieraus resultierend wird eine Linksabbiegerspur stadtauswärts im Verlauf der L 510 zur Sicherung des Verkehrsflusses vorgesehen.

Das innere Erschließungssystem des Plangebietes folgt dem Prinzip der klaren Hierarchie der Straßen. Für die Anbindung des Wohngebietes von der Altenberger Straße übernimmt eine Sammelstraße die Haupterschließungsfunktion. Diese schafft eine eindeutige Orientierung des neuen Wohngebietes durch Verteilung des Verkehrsflusses in verkehrsberuhigte Stichstraßen. Zudem ermöglicht die Sammelstraße die Anschlussererschließung für eine optionale Entwicklung des Planbereiches in nordöstlicher Richtung als weiteren Bauabschnitt.

Die Sammelstraße wird mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Geschwindigkeit soll bei 30 km/h liegen. Die gewählte Straßenbreite soll einen angemessenen, geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsfluss ermöglichen und gleichzeitig Raum für seitliche Stellplätze, Straßenbäume und Kommunikation ermöglichen. Die weitere Erschließung erfolgt durch die erwähnten Stichstraßen, die als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgebildet werden. Im Einzelnen zweigt südlich des Kuhlenbaches eine Stichstraße ab, die eine Gesamtlänge von ca. 110,00 m aufweist und in einer Wendeanlage und einem Quartiersplatz endet. Ein nach Nordosten verlaufender Fuß- und Radweg grenzt nordöstlich an den vorgenannten Wendehammer und verbindet diesen mit der nordöstlich folgenden Planstraße. Diese als Ringerschließung geplante Erschließung wird ebenfalls als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebildet. Die Stich- bzw. Ringstraße wird aufgrund seiner geringeren Fahrzeugbewegungen mit einer Regelbreite von 6,50 m ausgebildet. Durch die Dimensionierung gemäß den Vorgaben der Kreisstadt Steinfurt und den Maßgaben zur Dimensionierung von Wohnstraßen nach RAST06 ist eine Befahrung auch für 3-achsige Müllfahrzeuge etc. gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohneinheit bereits die Schaffung von zwei (*hintereinanderliegenden*) Stellplätzen erfolgt. Die Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

Gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (*BauO NRW 2018*) müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken barrierefrei erreichbare Stellplätze für Fahrräder erstellt werden.

Mit den Festsetzungen zu Verkehrsflächen ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des neuen Wohnquartiers uneingeschränkt gewährleistet. Der Bau der Erschließungsstraßen sowie der Anbindung an die L 510 erfolgt durch den Investor des Baugebietes und wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Kreisstadt Steinfurt gesichert.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle „Berning“ an der Altenberger Straße (L 510) innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Der Steinfurter Bürgerbus ist ebenfalls über die vorgenannte Haltestelle zu erreichen.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich nördlich des Planbereiches in ca. 1.400 m Entfernung (*Luftlinie*).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der Maßgabe des § 51a LWG einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz – IV9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.

Das Plangebiet wird im Trennsystem neu kanalisiert und in den Mischwasserkanal der Altenberger Straße eingeleitet. Der Niederschlagswasserabfluss wird nach der Rückhaltung in den Regenrückhaltebecken ortsnah in den Kühlenbach eingeleitet. Die Regenrückhaltebecken sollen als langgestreckte, offene Erdbecken realisiert werden und können so zunächst für den 1. Bauabschnitt gebaut und ggf. für einen 2. Bauabschnitt erweitert werden. Um die notwendige Überdeckung zu gewährleisten, wird die Verlegung der RW-Kanäle im Freigefälle unterhalb der Geländeoberkante realisiert und die SW-Kanäle werden deutlich tiefer in den Boden gelegt und dort im Freigefälle realisiert. Das Schmutzwasser wird dann mittels eines Pumpwerks angeschlossen. Die dafür vorgesehene Doppelpumpstation soll auf dem Standort des RRBs eingebaut und mit einem 2,00 m hohen Stabgitterzaun eingezäunt werden.

8.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

8.3 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. 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.

9. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

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

In ca. 360 m Entfernung (*Luftlinie*) in südwestlicher Richtung befindet sich am Sandweg der Kindergarten St. Martin. Ein weiterer Kindergarten ist in ca. 700 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordwestlicher Richtung an der Gantenstraße geplant. In einer Entfernung von ca. 460 m (*Luftlinie*) zum Geltungsbereich befindet sich in südwestlicher Richtung am Sandweg ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordwestlicher Richtung.

Eine Hauptschule gibt es im Stadtteil Borghorst nicht mehr. Ein Hauptschulbesuch ist jedoch im Stadtteil Burgsteinfurt (*Schule am Bagno*) möglich.

Die Realschule am Buchenberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.700 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Geltungsbereiches in ca. 2.150 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 2.150 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 2.250 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Planbereich ein Ärztehaus. Im Stadtgebiet, sowohl im Stadtteil Borghorst als auch im Stadtteil Burgsteinfurt, sind nahezu alle weiteren Fachärzte ansässig.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Borghorster Hermann-Fründt-Stadions (*nördliche Richtung, ca.*

1.400 m Luftlinie entfernt). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 480 m Entfernung (Luftlinie) in südwestlicher Richtung an der Münsterstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 1.500 m Entfernung (Luftlinie) in nördlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

10. Immissionsschutz

10.1 Schallimmissionen

Für die Beurteilung der Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, erstellt am 17.09.2021. Aufgrund der getroffenen Vereinbarung über eine Reduzierung der derzeit zulässigen Geschwindigkeit auf der Altenberger Straße von 70 km/h auf zukünftig 50 km/h wurde in der überarbeiteten schalltechnischen Betrachtung eine Schallausbreitung gemäß dem künftigen Status - zulässige Geschwindigkeit 50 km/h - berücksichtigt.

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der das Plangebiet flankierenden Altenberger Straße (*L 510*) erfolgte gemäß den Richtlinien zum Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Im Plangebiet ergeben sich in den Allgemeinen Wohngebieten lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel L_m von 44 – 69 dB(A) im Tageszeitraum und 39 – 54 dB(A) im Nachtzeitraum. Das Maß der Verkehrslärmeinwirkungen hängt insbesondere von den Abständen zu den Verkehrswegen, aber auch von der Aufpunkthöhe ab. Die Bereiche, die durch den Verkehr auf der Altenberger Straße Geräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte ausgesetzt sind, sollten zumindest durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Eine Schalldämmung der Außenbauteile an Gebäuden (*Fenster, Wände, Dächer*) kann den Schallpegel in den Wohnräumen entsprechend niedrig halten.

Die Bereiche unterteilen sich in die Lärmpegelbereiche II bis IV mit erforderlichen Bauschalldämm-Maßen erf. $R'_{w, res} \geq 30$ dB bis erf. $R'_{w, res} \geq 40$ dB. An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Daher sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen der künftigen Wohnbebauung aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A) zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis IV zu stellen.

Dabei sind folgende Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen:

- Bau von Öffnungen von schutzbedürftigen Wohnräumen an den, den Emissionsquellen abgewandten Gebäudeseiten

- Ausrichtung von Außenwohnbereichen an den, den Emissionsquellen abgewandten Gebäudeseiten
- Bau von Außenbauteilen mit Bauschalldämmmaßen entsprechend der DIN 4109 im Zusammenhang mit den betreffenden Lärmpegelbereichen

10.2 Geruchsimmissionen

Auf Grund der Lage von zwei landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung mit Abständen von ca. 470 m und ca. 720 m und einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb mit intensiver Tierhaltung in einem Abstand von ca. 2.100 m zu der geplanten Wohnbebauung wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Zwei Betriebe, darunter auch der größte, befinden sich östlich des Plangebietes. Der dritte Betrieb liegt in südöstlicher Richtung.

Des Weiteren befindet in einem Abstand von ca. 170 m in südlicher Richtung an der Laerstraße 3 / Ecke Altenberger Straße eine Autolackiererei. Auch dieser Betrieb wurde bei den möglichen Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Das Geruchsgutachten wurde durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, mit Datum vom 23.04.2021 erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass auf keinem der geplanten Grundstücke im Planbereich der zulässige Grenzwert von 10 % der Jahresstunden überschritten wird.

Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und aus gewerblicher Nutzung im Umfeld und der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ keine Konflikte zu erwarten.

11. Flächen mit Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ ist im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt nicht als Fläche oder Altstandort mit Altablagerungen gekennzeichnet.

Bodenbelastungen sind auch nach hiesiger Kenntnis nicht zu erwarten.

12. Bodenschutz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (*LBodSchG*) ist bei der Aufstellung oder Änderung 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. Zudem besagt

die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Planbereich wird momentan noch landwirtschaftlich genutzt. Somit wird mit der Planung das Ziel verfolgt, bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen und somit von den vorgenannten Vorgaben 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 geplante Wohngebiet grenzt nord- und südwestlich an gewachsene Wohngebiete an. Es müssen keine nennenswerten Infrastrukturmaßnahmen für die Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Nähe sichergestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig in Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete mit dem heute üblichen Wert von 0,4 für „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Für einen kleineren Bereich, in dem Reihenhäuser vorgesehen sind, wird ein leicht erhöhter Wert der Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es wird somit eine optimale Ausnutzungsmöglichkeit der noch unbebauten Grundstücksfläche geboten. Durch das breite Spektrum an Wohnformen wird ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet.

Die landwirtschaftliche Fläche hat keine bedeutende ökologische Wertigkeit. Weiterhin gibt es innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Arten. Somit müssen keine ökologisch hochwertigen Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass insgesamt ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

Zusätzlich ist anzumerken, dass keine weiteren innerstädtischen Flächen in dieser Größenordnung mehr zur Verfügung stehen.

Damit entspricht die Planung grundsätzlich dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

13. Kampfmittel

Mögliche Kampfmittleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da es sich um ein unbebautes nicht zentralliegendes Grundstück (*bisher: Ackerfläche*) handelt. Sofern dennoch

ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

14. 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 mithin die bedeutendsten Auslöser für den Ausstoß von Treibhausgasen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 76a „südlich Eichenallee“ werden dahingehend Klimaschutzziele verfolgt, dass durch die Neubebauung der entstehenden Grundstücke Gebäude entstehen, die im Hinblick auf ressourcenschonende Nutzung von Energiequellen und Baumaterialien den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (*EEWärmeG und EnEV*) entsprechen. Der unmittelbare Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt. Ebenfalls zur CO₂-Einsparung trägt die Einbindung ins bestehende Infrastrukturnetz bei. Hierdurch werden die Nahmobilität und Erreichbarkeit gesteigert. So beträgt die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt von Borghorst im Mittel nur 1.800 m.

Im Bereich südwestlich des Kühlenbaches werden zur Reduktion der anfallenden Regenwassermengen, zur Verbesserung der ökologischen Bilanz der Gebäude und als Kompensationsmaßnahme zur Regenwasserpufferung und Reduktion der anfallenden Einleitmengen sowie zur Entlastung bestehender kommunaler Systeme sämtliche Flachdachflächen zu 60 % bzw. 80 % (*Berücksichtigung von Terrassenflächen etc.*) extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

Über die vorgenannten, konkreten Klimaschutzmaßnahmen ist aufgrund von Empfehlungen bzw. Hinweisen auf die Verwendung von modernster Haustechnik in den textlichen Festsetzungen mit weiteren Vermeidungen von Treibhausgasen zu rechnen.

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

15. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Umweltbericht, der als Teil 2 dieser Begründung beigelegt ist, intensiv eingegangen.

Auf die Beachtung der gemäß § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird an dieser Stelle eingegangen.

15.1 Eingriffsregelungen

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Teil neu versiegelt. Diese Maßnahme wird eine Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen mit sich bringen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dieser kann nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden. Das Kompensationsdefizit von 21.277 Wertpunkten wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Die erforderlichen Flächen werden vom Investor angemessen ausgeglichen. Festsetzungen, die im Plangebiet zu positiven ökologischen Auswirkungen beitragen, mindern den Kompensationsbedarf zusätzlich.

Die Ermittlung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells. Dabei werden sowohl der Zustand vor dem Eingriff als auch der Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes berechnet. Die Bewertung erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen bzw. für die zukünftige Nutzung. Dieser Faktor wird mit der Flächengröße multipliziert (*Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)*).

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Hoffläche im Steinfurter Stadtteil Burgsteinfurt, Flur 10, Flurstücke 71 und 81, angelegt. Hier werden insgesamt 9.900 m² Grünland und Obstbaumflächen ergänzt und aufgewertet, so dass die Bilanz über einen Zeitraum von 10 – 30 Jahren ein Plus von ca. 1.900 Wertpunkten ergibt. Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist somit als ausgeglichen anzusehen. Eine Abstimmung der Maßnahme mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt ist durch den Gutachter durchgeführt worden. Es erfolgt eine vertragliche Regelung mit dem Investor zur weiteren Umsetzung und Finanzierung des Ausgleichs.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Dieser Umweltbericht, welcher als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung ist, stellt den Kompensationsbedarf ausführlich dar.

Durch einen Hinweis im Planentwurf wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.11. bis zum 28. / 29.02. zulässig sind.

15.2 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 Bagnosee. 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. 76a „südlich Eichenallee“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 3.300 m. Angesichts dieses Abstandes, der zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 76a ausgegangen.

Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20 bis 23 LG NW oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind somit von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf besondere Artvorkommen liegen ebenfalls nicht vor.

15.3 Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ 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:

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44(5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Das Büro Schultewolter Landschaftsarchitekten, Telgte, aus Münster hat den Planbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht untersucht und bewertet.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine seltenen oder bedrohten Tierarten durch die vorliegende Planung negativ betroffen sein werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 07.09.2020, erstellt durch das Büro Schultewolter Landschaftsarchitekten, Telgte, wird Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

16. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*Villa Debbert, Münsterstraße 35*) hat eine Entfernung von ca. 1.600 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut. Somit ist durch den Bebauungsplan Nr. 76a „südlich Eichenallee“ eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit vom Bebauungsplan Nr. 76a „südlich Eichenallee“ nicht berührt.

In den Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

17. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

18. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 76a "südlich Eichenallee" wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das unter Punkt 1 beschriebene Vorhaben hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 23.05.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ gem.

§ 2 (1) BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. §4 (1) BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 33/2020 vom 17.12.2020 und wurde in der Zeit vom 08.01.2021 bis zum 22.02.2021 durchgeführt.

Über die vorgetragenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und über die Stellungnahmen von privater Seite hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 09.09.2021 abgewogen und beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes und der Begründung mit ihren Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB wurde ebenfalls in dieser Sitzung beschlossen.

Gem. § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchem die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 30. September 2021

Az.: FD61 / 61-26-09 / 76a / Wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

1. Umweltbericht, erstellt durch den Landschaftsarchitekten Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 27.09.2021.
2. Artenschutzvorprüfung der Stufe I, erstellt durch den Landschaftsarchitekten Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 07.09.2020.
3. Immissionsschutz – Schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Geräusch-einwirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm –, Bericht Nr. L 5296-01/4, erstellt durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters und Hüls, Ahaus, vom 17.09.2021.
4. Immissionsschutz – Geruchsgutachten zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen –, Bericht Nr. G 5296-03, erstellt durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters und Hüls, Ahaus, vom 23.04.2021.
5. Vorplanung der Entwässerung, Projekt-Nr. 1256 001, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH Tuttahs und Meyer, Bochum, vom November 2019.
6. Baugrunduntersuchung im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, Bericht Nr. GR-8153 / 7632, erstellt durch das Ing.-Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Dipl.- Ing. Wolfgang de Reuter, Altenberge vom 14.04.2020.

Kreisstadt Steinfurt

Umweltbericht

- Begründung Teil B -

zum Bebauungsplan Nr. 76a

"südlich Eichenallee"

Im Auftrag der

Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung



Stand: 27.09.2021

Auftraggeber: Feldmann GmbH
Lise-Meitner-Straße 13
48712 Gescher
Tel.: +49 (0)2542 - 91 69 97
Fax: +49 (0)2542 - 91 69 98
[E-Mail: info@feldmann-bau.de](mailto:info@feldmann-bau.de)
Internet*: www.feldmann-bau.de

Bearbeitung: Schultewolter Landschaftsarchitekten
Haus Droste Weg 1
48291 Telgte
Tel.: 02504/ 5488
01702722990
info@schultewolter.com

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung / Veranlassung	3
1.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht.....	3
Rahmen der Umweltprüfung	3
1.2 Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.....	6
2.0 Kurzdarstellung der Inhalte	7
2.1 Standort und Art des Vorhabens	7
2.2 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen- und Plänen	8
2.3 Fachplanungen, Räumliche Gesamtplanung	12
2.4 Flächennutzungsplanung der Stadt Steinfurt.....	12
2.5 Landschaftsplanung und Naturschutz.....	13
3.0 Beschreibung der Umwelt / Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.1 Tabellarische Umweltbeschreibung und Umweltauswirkungen	14
Basisszenario	14
3.3 Immissionsprognose.....	20
4.0 Entwicklungsprognosen	21
4.1 Entwicklung bei Durchführung	21
4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / „Nullvariante“	22
5.0 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	22
5.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen.....	22
5.2 Kompensationsmaßnahmen.....	23
5.3 Überwachung der erheblichen Auswirkungen / Monitoringmaßnahmen	23
6.0 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl	23
7.0 Zusätzliche Angaben	24
7.1 Technische Verfahren / Untersuchungsmethoden bei der Umweltprüfung	24
7.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
9.0 Literatur / Unterlagen	26
Anlage: Eingriffs- Ausgleichsermittlung	27

1.0 Einleitung / Veranlassung

1.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Rahmen der Umweltprüfung

Die Stadt Steinfurt plant im südlichen Stadtbereich des Ortsteiles Borghorst mit dem Bebauungsplan Nr. 76a „südlich Eichenallee“ neue Bauflächen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unterliegen alle Bebauungspläne grundsätzlich einer Umweltprüfung (UP), in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen sind und in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Inhalte einer Umweltprüfung beziehen sich auf alle Schutzgüter sowie weitere Belange des Umweltschutzes.

Ziel der Umweltprüfung ist eine möglichst frühzeitige Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange über die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes hinaus, um eine möglichst verträgliche und alle ökologischen und umweltrelevanten Belange berücksichtigende Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes zu erreichen. Dabei sollen nicht nur potenziell anstehende ökologische Aufgaben im Planungsbereich gelöst und für die zu erwartenden Beeinträchtigungen des geplanten städtebaulichen Konzeptes landschaftspflegerische und umweltschutzorientierte Maßnahmen benannt, sondern möglichst auch eine harmonische Einbindung in das vorhandene Umfeld erreicht werden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Nordwesten:

Ausgehend von einem Punkt, der in der südwestlichen Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 728 auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 693 liegt, das zuletzt genannte Flurstück in nordöstlicher Richtung durchschneidend, bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 728; durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 728; das Flurstück 257 durchschneidend und weiter durch ein ca. 130 m langes Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 720;

Nordosten:

vom zuvor genannten Punkt, rechtwinklig in südöstlicher Richtung abzweigend, das Flurstück 720 durchschneidend, bis auf dessen südöstliche Grenze;

Südosten:

vom zuvor genannten Punkt, in südwestlicher Richtung verlaufend, durch ein ca. 130 m langes Teilstück der südöstlichen Grenze des Flurstückes 720; das Flurstück 257 durchschneidend und weiter durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 728; das Flurstück 693 rechtwinklig durchschneidend, bis auf dessen südwestliche Grenze;

Südwesten:

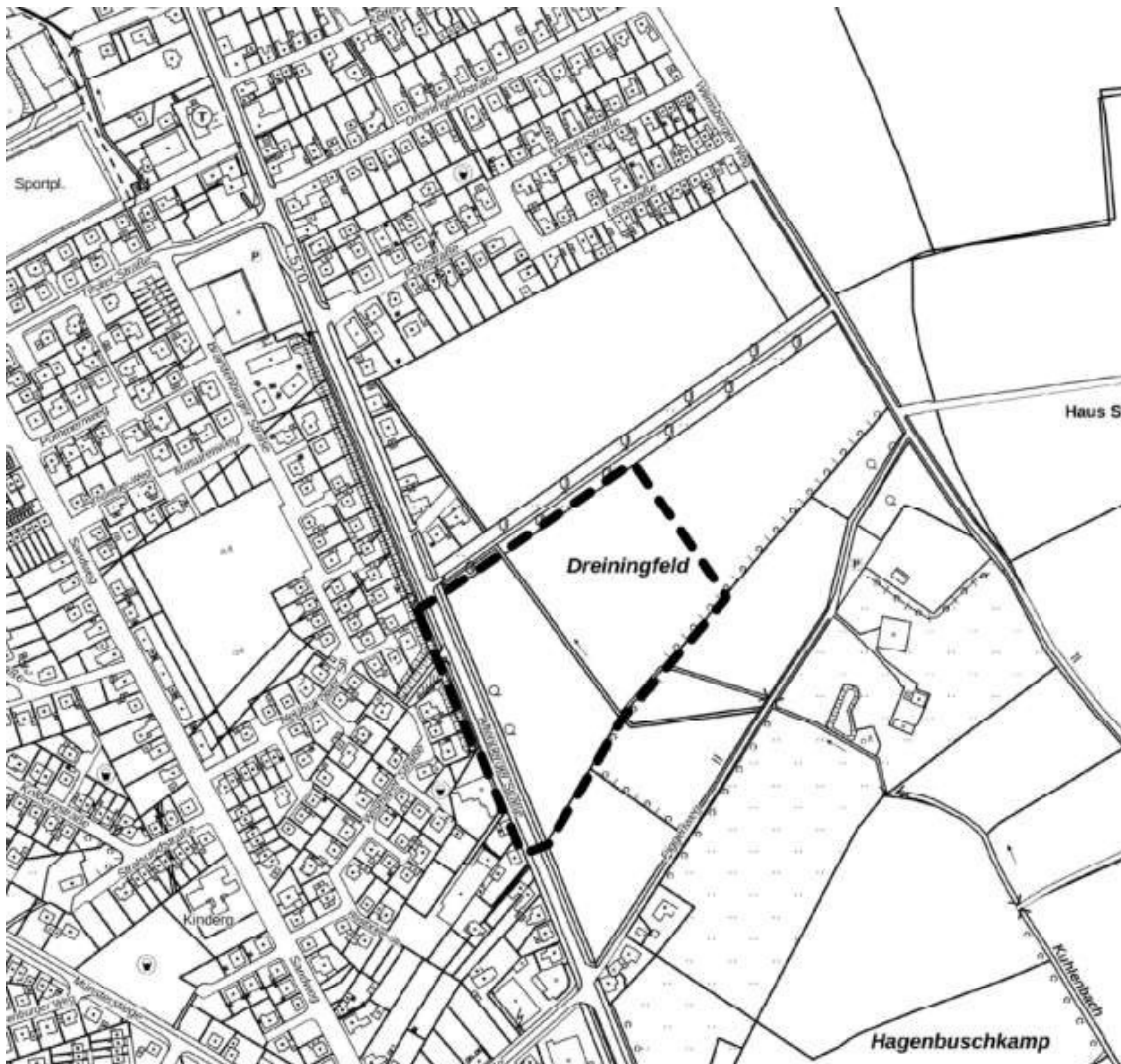
durch ein Teilstück der südwestlichen Grenze des Flurstückes 693.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 7, Gemarkung Borghorst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 40.050 m², wobei das eigentliche Plangebiet rund 36000 qm umfasst und der Erschließungsbereich mit der Altenberger Straße rund 4000 qm umfasst.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Steinfurt weist am südlichen Rand im Bereich des Stadtbezirks Wilmsberg des Stadtteils Borghorst insbesondere westlich der Altenberger Straße größtenteils Wohnbauflächen aus. Östlich der Altenberger Straße bestehen Freiraumflächen als Flächen für die Landwirtschaft und eine Sondergebietsausweisung östlich der Altenberger Straße (Bebauungsplan 76 - Autohäuser Wilmsberg, wobei der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinfurt wird im Parallelverfahren geändert. Für den Bebauungsplan 76a mit einer vorgesehenen Wohnbaufläche wird die bisherige Darstellung einer Sonderbaufläche aufgegeben. Zudem ragt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um bis zu 50 m tiefer in das Grundstück hinein als die bisherige Baufläche. Somit wird die Änderung wie beschrieben erforderlich.

Inwieweit die Wohnbauflächen noch einmal in Richtung Osten oder auch Südosten erweitert werden, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Die Option dafür soll jedoch offen gehalten werden.



Übersichtplan



Luftbild zum Planungsraum

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

1.2 Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens,

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 7934), Quelle: www.juris.de)

- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ("Basisszenario") sowie der erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung anhand der Schutzgüter,
- Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Bau- und Betriebsphase) und bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase,
- Planungsalternativen und Angabe von Gründen für die getroffene Wahl,
- zusätzliche Angaben wie verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Monitoringmaßnahmen
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung sowie
- eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

2.0 Kurzdarstellung der Inhalte

2.1 Standort und Art des Vorhabens

Vorgesehen ist eine Wohnbaufläche von ca. 38000 qm auf einer landwirtschaftlich vorgeprägten Fläche. Die GRZ wird mit 0,4 bei einer bis zu dreigeschossigen Bauweise. Dachformen sind als Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Der Geltungsbereich zur 79. Flächennutzungsplanänderung zum „Bebauungsplan Nr. 76 a "südlich Eichenallee"“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Steinfurt - Borghorst Stadtbezirk Wilmsberg östlich der Altenberger Straße L 510 die zugleich die westliche Grenze des Änderungsbereiches darstellt. Nach Norden besteht die Grenze aus der Eichenallee, nach Osten ist dies eine in ca. 200 m zur Altenberger Straße verlaufende Grenze sowie an der Südostseite des Flurstücks 720 eine bestehende Feldhecke.

Im Osten grenzen unmittelbar Ackerflächen, im Süden und Norden jeweils durch die Feldhecke bzw. die Eichenallee getrennte Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzt, jenseits der Altenberger Straße das Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 37b Altenberger Straße / Sandweg / südlich schwarzer Weg an. Ebenso besteht südlich an das Plangebiet angrenzend eine Ausstellungsfläche eines Autohauses.

Für den nördlich bestehenden Alleenbereich mit der Kennung AL-ST-0013 Wilmsberger Allee besteht ein Schutz nach § 41 LNatschG als gesetzlich geschützte Allee als Landschaftsbestandteil und als Naturdenkmal. Außerdem ist die Fläche als Biotopkatasterfläche BK-3810-0118 (Eichen-Allee "Wilmsberg" am Ortsrand von Borghorst). Ein Schutzsaum von 10 m Breite wurde aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen. Die alte Eichenallee ist rund 400 m lang und grenzt im Westen an die L 510; ansonsten wird das Umfeld von Äckern eingenommen. Die Eichen weisen häufig einen Stammdurchmesser von über 50 cm auf. Der Weg besteht aus Splitt und ist nur für Fahrradfahrer und Fußgänger zugelassen. Unter den Eichen stehen abschnittsweise einige Sträucher. In der Krautschicht dominieren Stickstoffzeiger wie z. B. Brennnessel, Knoblauchsrauke und Giersch. Die ca. 60 Bäume sind ungefähr 80 Jahre alt. Durch Blitzeinschlag wurden 4 Nachpflanzungen erforderlich. Die Allee ist durch die Bauleitplanung berücksichtigt. Der Schutzabstand zur Baumallee wird eingehalten.

Die Altenberger Straße ist in den Planbereich einbezogen, da dort eine Linksabbiegerspur eingerichtet wird. Dazu müssen auch der dortige Straßenseitengraben verlegt und die Straßenbegleitflächen neu gestaltet werden.

Nachfolgende Übersicht zeigt die geplante Zufahrt zum Plangebiet von der Altenberger Straße.



Einfahrtsbereich zum Bebauungsplangebiet Nr. 76a „Südlich Eichenallee“

2.2 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen- und Plänen

Für die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan- sind die in § 1 BauGB bzw. § 1 a aufgeführten Ziele zum Umweltschutz einschlägig. Demnach soll u.a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im Besonderen spielt dabei die Nutzung / Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen oder auch von Brachflächen eine Rolle. Wald oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Weiterhin sind die "Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes" (§ 1a (3) BauGB) bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Außerdem sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach

§§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG sowie die Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes NRW - LNatSchG NRW des Landes NRW maßgebend.

Folgende Tabelle führt die geltenden Grundsätze und Zielvorstellungen Schutzgut bezogen zur Übersicht auf.

Tab. 1: Schutzgut bezogene Ziele / Grundsätze der Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / Grundsätze
Mensch einschl. menschliche Gesundheit	BauGB Novelle 2017	<p>Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) • Belange des Bildungswesens, und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) • Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) • Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB) • die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB) • die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen europarechtlich geforderten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB, u.a. • sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden • Beschränkung der Bodenversiegelung auf notwendiges Maß • landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden
	BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung
	Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
	Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.) TA- Lärm DIN 18005 • Schutz der Allgemeinheit/ Nachbarschaft vor schädli. Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge • Aktiver und passiver Schallschutz im Städtebau • Orientierungswerte zu Lärm/ Schallschutz für die städtebaul. Planung (gesunde Lebensverhältnisse), anzustrebende Werte z.B. für Allgemeine Wohngebiete 55dB tags und 45 / 40 dB nachts
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Schutz vor Geruchsimmissionen anhand von Immissionswerten als Maßstab für zulässige Geruchsimmissionen
Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope	Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG / Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NW FFH-	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege und Entwicklung, erforderlichenfalls Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind • EU-Richtlinien zur Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlichem Interesse / sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und Bewahrung bzw. erforderlichenfalls

	<p>Richtlinie und VV FFH-RL NRW sowie Vogel-schutzrichtlinie Bundesar-tenschutz verordnung BauGB</p>	<p>Wiederherstellung ihrer natürlichen Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufbau eines europaweiten Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (RL 92/43 EWG + RL 79/409 EWG) • Besondere Unterschutzstellung der in Anlage 1 und Spalte 2 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten, strenge Unterschutzstel-lung der in Anlage 1 Spalte 3 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten. • Verbote in unterschiedl. Art und Weise, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- und Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulock-en, zu fangen oder zu töten. Insbesondere Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. die Auswirkungen auf Tie-re, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwisch-en ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • die Erhalt-ungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes • die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, ins-besondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts • Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Na-turhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) • • Verträglichkeitsprüfung bei drohender Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzge-bieten (§ 1 a Abs. 4 BauGB)
	<p>Bundesim-missions-schutzge-setz und Verordnun-gen Bun-deswaldge-setz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schädli. Umwelt-einwirkungen (Immissionen) Wald wegen seines wirtschaftl. Nutzens, sei-ner Bedeutung für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, erff. zu mehren etc.
<p>Boden / Fläche</p>	<p>Bundesbo-denschutz gesetz BauGB Bundesna-turschutz gesetz Bundesim-missions schutzge-setz und Verordnun-gen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz u. Sicherung der natürlichen Funktionen des Bodens insbes.: <ul style="list-style-type: none"> – als Lebensgrundlage/-raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, – Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), – Archiv für Natur- u. Kulturgeschichte, – Standort für Rohstofflagerstätten etc., • Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen bei Einwirkungen so weit wie möglich vermeiden • Schutz u. Abwehr vor schädli. Bodenveränderungen, Förderung der Sanie-rung schädli. Bodenveränderungen u. Altlasten etc. • Insbes. Belange gem. § 1 a Abs. 2 BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flä-chen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzli-cher Inanspruchnahme von Böden • Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen dürfen nur im Notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch ge-nommen werden (§ 202 BauGB) • Zusätzliche Anforderungen entstehen zudem durch die Kennzeichnungs-pflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden (§ 9 BauGB) • Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen kön-nen; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürli-chen Entwicklung zu überlassen (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG) • Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schädli. Umwelt-einwirkungen (Immissionen)

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere/ Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökolog. Funktionen
Wasser	Landeswassergesetz NRW Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers sowie Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit; gem. § 51a Niederschlagswasser Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswässern zur Anreicherung des Grundwassers bzw. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer • Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schädli. Umwelteinwirkungen (Immissionen) • Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. 8 BauGB: Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung, vorbeugender Hochwasserschutz etc.
	Bundesnaturschutzgesetz	<p>Natürliche und naturnahe Gewässer, Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen erhalten; Hochwasserschutz durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen; vorsorgender Grundwasserschutz sowie ausgeglichener Niederschlag</p> <p>Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)</p>
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen TA Luft BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schädli. Umwelteinwirkungen (Immissionen) • Schutz der Allgemeinheit/ Nachbarschaft vor schädli. Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge (Verwaltungsvorschrift gem. § 48 BImSchG zur Luftreinhaltung) Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen • Vermeidung von Emissionen • die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie • Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung und bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung u. Verringerung von Verkehrsbelastungen etc.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG / Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NW BauGB Klimaschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) • Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege • Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 LG NRW) Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 7 u. § 1a Abs. 5 BauGB: Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeinsparung, Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz und Maßnahmen hinsichtlich des Klimawandels, Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, etc. • Reduzierung der Treibhausgasemissionen (§ 3 Abs. 1 Klimaschutzgesetz NRW) • Steigerung des Ressourcenschutzes, der Ressourcen- und Energieeffizienz, der Energieeinsparung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien (§ 3 Abs. 2 Klimaschutzgesetz NRW) • Begrenzung der Auswirkungen des Klimawandels durch Anpassungsmaßnahmen (§ 3 Abs. 3 Klimaschutzgesetz NRW)
Landschaft, Stadtbild	Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG / Landesnaturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft, dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft • Belange der Baukultur mit Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) Wald wegen seines wirtschaftl. Nutzens, seiner Bedeutung für die dauernde Leistungsfähigkeit des Natur-

	gesetz LNatSchG NW BauGB Bundeswald- gesetz	haushaltes zu erhalten, erff. zu mehrten etc.
Kultur- und Sachgüter	BauGB Denkmal- schutz gesetz NRW Bundesna- turschutz gesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Baukultur, Denkmal- schutz u. Denkmalpflege • Baudenkmäler, Bodendenkmäler Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Be- einträchtigungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG)

2.3 Fachplanungen, Räumliche Gesamtplanung,

Gemäß § 1 BauGB bzw. § 34 LPiG sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in dem Regionalplan dargestellt. Danach liegt das Plangebiet teilweise in den allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). Gemäß Regionalplan sollen in den ASB "Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind". Innerhalb der ASB werden entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung u. Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen." (ebd.)

Südwestlich - jedoch außerhalb des B-Plangebietes grenzen "Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" (BSLE) sowie Regionale Grünzüge an, die hier Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche überlagern. Sie umfassen neben Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung u.a. auch Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung und Bodenversiegelung geprägt ist.

2.4 Flächennutzungsplanung der Stadt Steinfurt

Die Stadt Steinfurt stellt in ihrem Flächennutzungsplan die von dem Bebauungsplan erfassten Flächen größtenteils als Gewerbeflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.5 Landschaftsplanung und Naturschutz

Das Plangebiet wird nicht durch einen Landschaftsplan noch weitere Schutzgebiete, Biotopkatasterflächen erfasst noch grenzt es an diese. Einzig der bereits dargestellte Bereich der Eichenallee ist mit einer Schutzeinstufung zu nennen.

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. 76a „Südlich Eichenallee“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 3.500 m. Angesichts dieses Abstandes, der zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 76a ausgegangen.

Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20 bis 23 LG, NW oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind somit von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzbereiche sind im Plangebiet oder auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzbereiche (Bk 3810-0109 Gehölz-Grünland-Komplex am Trappen Berg südlich von Borghorst) befinden sich in rund 1500 m Entfernung westlich des Plangebietes. Strukturelle Vernetzungen zum Planbereich bestehen nicht.

Als Resultat aus der ökologischen Bestandsbewertung sind im gesamten Plangebiet fast ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen und damit keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen. Nach Süden und Westen bestehen Saumbereiche zur den angrenzenden Nutzungen (Gewerbefläche-Ausstellungsbereich Autohaus und zur Altenberger Straße. Die Saumbereiche werden überplant. Der Planbereich wird durch ein Grabengewässer gequert. Das Gewässer bleibt erhalten. Die Gewässersäume werden um einen Pflegeweg ergänzt. Die im Süden des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen als zu erhalten nach §9.(1) Nr. 25 BauBz im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Feldhecke mit landschaftstypischen Gehölzen wie Hartriegel, Holunder, Schlehe, Liguster, Hundsrose und größeren Eicheneinzelbäumen. Die Hecke befindet sich unmittelbar im Grenzsaum des Plangebietes. Die daran angrenzende südlich benachbarte Fläche ist Acker.

Die ökologisch höherwertigen Bereiche innerhalb des Plangebietes sowie die Eichenallee im Norden des Plangebietes bleiben erhalten.

3.0 Beschreibung der Umwelt / Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Tabellarische Umweltbeschreibung und Umweltauswirkungen

Basisszenario

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch einschl. menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ biolog. Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- / Sachgüter tabellarisch beschrieben und dargestellt. Dabei setzt sich der derzeitige Umweltzustand aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit verbundenen Vorbelastungen sowie den Ausprägungen der natürlichen Faktoren zusammen. Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen werden so weit wie möglich aufgeführt.

Schutzgut / Umweltbelang	Bestand, Ausprägung und Bewertung	prognostizierte, zu erwartende Umweltauswirkungen.	Bewertung, Erheblichkeit
	Grundsätzlich ist für den Planbereich festzustellen, dass weder Abrisse von Gebäuden noch die Entfernung von dauerhaften Grünstrukturen (insbesondere Gehölzen) noch unmittelbare Eingriffe in Gewässer vorgesehen sind.	Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.	
Mensch einschl. menschliche Gesundheit			
Wohnen, Wohnumfeld	<p>Im Bestand des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen mit umliegenden Wohngebieten und Straßen. Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärm aus dem Straßenverkehr (Altenberger Straße) und dem kleinen Mischgebiet westlich der Altenberger Straße.</p> <p>Für den Schutz der Wohngebiete werden bei einer Herabsetzung der Geschwindigkeiten auf der Altenberger Straße auf 50 km/h mögliche Beeinträchtigungen deutlich reduziert, sodass die aus den verkehrlichen Belastungen entstehenden Geräuscheinwirkungen durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden relativ einfach gemindert und gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können.</p>	<p>Das Plangebiet dient der Schaffung neuer Wohnflächen. Die Gestaltung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung im Rahmen der GRZ, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und des BauGB. Dadurch entstehen sowohl baubedingte Auswirkungen temporärer Art (Lärm, Staub, Versiegelung), wie auch betriebsbedingte Auswirkungen durch zusätzliche Verkehrsaufkommen. Der Verkehr wird über bestehende Straßen bzw. einen neu zu erstellenden Anschluss des Wohngebietes abgewickelt. Nach detaillierter Prognose der Zusatzverkehre werden Empfehlungen seitens des Lärmgutachtens bzgl. baulicher Selbstschutz oder Lärmschutzmaßnahmen benannt. (siehe nachfolgender Punkt 2.2) Die Auswirkungen der verkehrlichen Beeinträchtigungen werden dadurch</p>	<p>Die Planung reagiert auf aktuelle Wohnraumnachfrage. Das Wohnangebot soll für junge Familien ebenso wie seniorengerechte barrierefreie Wohnformen und den klassischen Einfamilienhausbereich erschlossen werden. Teilflächen sollen dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Es erfolgt eine Ergänzung des Gemeinbedarfs (Kita / Kindergarten, Spielplatz soweit erforderlich).</p> <p>Das Wohngebiet fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein.</p> <p>Das Plangebiet kann an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen bei Einhaltung der vorgesehenen Immissionsschutzmaß-</p>

		ausreichend abgemildert, das zumutbare Wohnverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden können.	nahmen erkennbar.
Erholung, Freizeit	im Geltungsbereich selbst bestehen keine Erholungsnutzungen; angrenzend besteht mit der Eichenallee eine Rad- u. Fußwegverbindung in den Freiraum; westlich bestehen mehrere Spielplätze, ein Bolzplatz sowie der St. Martin Kindergarten im Bereich der Münsterstiege / Sandweg, die Entfernung beträgt zwischen 500 - 800 m. Östlich befindet sich eine Schützenplatzfläche am Wilmsberger Piggenplatz mit Ehrenmal.	Aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur sind die Beeinträchtigungen überschaubar. Die möglichen Lärmbeeinträchtigungen aus dem Betrieb des Schützenplatzes sind aufgrund des Abstandes als unkritisch eingestuft.	Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
Luftreinhaltung	Es besteht eine geringe Vorbelastung im Gebiet durch Straßen und dem kleinen Mischgebiet an der Altenberger Straße (KFZ-Handel, Karosserie und Lackbetrieb und Gaststätte).	Bei Einhaltung öffentlich rechtlicher Vorschriften sind keine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu erwarten.	Die Erheblichkeit wird als gering eingestuft, nennenswerte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Geruchsmission	Aufgrund der Lage des Plangebietes mit ausreichendem Abstand von mehr als 700 m zu größeren landwirtschaftlichen Betrieben mit intensiver Tierhaltung. Diese haben einen Abstand von mindestens 2.300 m zu den geplanten Wohnbebauungen und befinden sich in nordöstlicher Richtung.	Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.	Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76a „südliche Eichenallee“ keine Konflikte zu erwarten. Aufgrund des Wegfalles landwirtschaftlicher Nutzungen wird eine Beeinträchtigung durch Gülleausbringung zukünftig entfallen.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	Es ist eine gedrosselte Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers mit Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über das bestehende städtische Kanalnetz. Es sind neue Anschlüsse und ein neuer Anschlusskanal zum Mischwasserkanal gegebenenfalls über Druckleitungen zu erstellen.		
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt			
Lebensraum / Fläche	Es bestehen größtenteils monotone Ackerflächen mit geringer Lebensraumbedeutung.	Verlust von ökologisch geringwertigen Flächen, in Teilflächen erfolgt der Erhalt wertvoller Flächen.	erhebliche Beeinträchtigungen sowie eine notwendige Kompensation wird mit dem nume-

	<p>tung. Südlich und im Bereich der Altenberger Straße bestehen erhebliche Vernässungen des Bodens, sodass hier Saumbereiche mit aktuell nicht beackerten Flächen bis zu ca. 8 m Breite entstanden sind. Es besteht eine Ruderalvegetation mit Feuchtezeigern.</p> <p>Alle größeren Gehölzstrukturen sind außerhalb des Plangebietes, das nördlich an die geschützte Eichenallee und südlich an eine Feldhecke grenzt. Die südlichen Gehölzstrukturen werden durch das Planvorhaben teilweise erfasst und als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Das Plangrundstück wird durch ein Gewässer, den Kühlenbach durchquert. Das Gewässer selbst wird nicht überplant. Die Saumbereiche werden durch Pflanzungen und einen Wirtschaftsweg aufgewertet.</p>	<p>chen (Feldhecke, Gewässerbereich Kühlenbach, außerhalb des Planbereiches liegende Eichenallee)</p>	<p>rischen Bewertungsverfahren im Rahmen der landschaftsrechtlichen Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan ermittelt.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Es bestehen für Freiflächenarten und hier insbesondere die Feldlerche und den Kiebitz potenzielle Lebensräume auf der Ackerfläche.</p> <p>Diese sind durch die angrenzenden Höhenstrukturen (Baumreihen, Waldfläche im Osten) deutlich eingeschränkt.</p> <p>Die Eichenallee besitzt sowohl eine potenzielle Quartiersfunktion als auch eine Leitfunktion und ist Jagdgebiet für Fledermausarten.</p> <p>Die südliche Feldhecke besitzt Funktionen für zahlreiche Kleinvogelarten.</p>	<p>Es bestehen keine Hinweise innerhalb des Plangebietes auf diese beiden Arten Feldlerche und Kiebitz noch auf das Rebhuhn.</p> <p>Alle Geländekontrollen erbrachten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Arten noch sonstiger Freiflächenarten.</p> <p>Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind durch reduzierte Beleuchtungen im Bereich der Eichenallee weitgehend ausschließbar. Die ökologische Funktion der Eichenallee und der Feldhecke im Süden bleiben erhalten.</p>	<p>Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltwirkungen auf die streng geschützten Vogelarten.</p> <p>Die Beeinträchtigungen der Fledermäuse sind vermeidbar. Die Feldhecke im Osten bleibt erhalten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen für dort vorkommende Arten ebenso nicht zu erwarten sind.</p> <p>Als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I ist festzuhalten, dass es weder bei den Fledermausarten noch den planungsrelevanten Vogelarten zu artenschutzrechtlich begründeten Konflikten kommt, sofern die o.g. Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitbeschränkung entsprechende Berücksichtigung findet. Bei Umsetzung dieser Maßnahme kann im Zuge der geplanten Umstrukturierung des Plangebietes ausgeschlossen werden, dass es bei der Baufeldräumung und der anschließenden Neubebauung zu einer Tötung einzelner Individuen planungsrelevanter Arten oder anderweitiger, besonders ge-</p>

			<p>geschützter europäischer Vogelarten kommt.</p> <p>Bei Berücksichtigung der obigen Ausführungen und Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden durch das beabsichtigte Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG begründet. Damit besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Genehmigungsfähigkeit für das geplante Vorhaben.</p>
Biotopverbund	<p>Der Geltungsbereich des Plangebietes besitzt keine Verbundfunktion im Sinne des Biotopschutzes, und liegt auch nicht innerhalb von Biotopverbundflächen. Die wenigen Saumstrukturen in Form der nördlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Eichenallee und der südlichen Feldhecke vernetzen das westlich der Altenbergerstraße vorhandene Wohngebiet mit dem Freiraum. Da die Vernetzungsstrukturen erhalten bleiben, sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Der Bereich des Gewässers bleibt bestehen.</p>	<p>Das Gewässer kann mit den geplanten Regenrückhalteflächen eine Trittsteinfunktion wahrnehmen.</p> <p>Durch die Anlage von Gärten und Gewässerstrukturen, dem Erhalt der Säume an der Eichenallee und der Stärkung dieser Flächen mit einer weiteren Schutzfläche (Bereich der Rückhalteflächen) und der vorhandenen Vernetzungsstruktur entsteht ein aufgewerteter Schutzbereich für die Eichenallee.</p>	<p>Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.</p>
Fläche			
Nutzungsfunktion / Fläche	<p>Abgesehen von den Saumflächen am west- und südlichen Rand des Plangebietes besteht im Wesentlichen eine intensive Nutzung als Ackerfläche.</p>	<p>Die Ackerflächen können nicht weiter bewirtschaftet werden und werden zu Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen umgenutzt.</p> <p>Die Flächenversiegelung wird gemäß GRZ in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.</p>	<p>Die aktuelle Flächennutzung wird durch eine Wohnungsnutzung abgelöst. Die Flächenversiegelung wird mit der landschaftsrechtlichen Kompensation ausgeglichen. Landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben im Umfeld erhalten. Es entstehen Verluste landwirtschaftlicher Flächen.</p> <p>Aufgrund der zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen im weiteren Umfeld sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.</p>
Boden			
Lebensraum-, Filter-, Puffer-, Nutzungs-, Archivfunktion	<p>Der Boden besteht aus überwiegend Pseudogley ohne Grundwasser (S5). Nach der Bodenkarte 1:50000 NRW besteht dieser aus Sand-Schluff und stark lehmigen Sand. Unterliegend sind insbesondere Geschiebemergel. Es ist</p>	<p>Es ist ein Bodenabtrag, Umlagerung, Auftrag, Verdichtung u. Versiegelung durch Bautätigkeit, Neuversiegelung gemäß verbindlicher Bauleitplanung geplant.</p> <p>Der Planbereich wird momentan</p>	<p>Verluste von Boden und Bodenfunktion werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-ermittlung erfasst.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen Begrenzung der Versiegelung durch GRZ und Sicherung so-</p>

	<p>kein schutzwürdiger Boden vorhanden und es bestehen eine mittlere Bodenschätzung (46-56) sowie mittlere Kennwerte der Feldkapazität und der Luftkapazität. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Verdichtung wie auch die Frostempfindlichkeit ist dagegen sehr hoch, die Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Nach Norden und Nordosten besteht ein Podsolgley aus stärker sandigem Bodenarten. Hier sind die Bodenwertzahlen (20-30) gegenüber dem Pseudogley deutlich geringer. In diesem Bereich ist mit Grundwasser ab ca 0,4 - 0,8 dm zu rechnen. Eine Versickerung von Wasser ist auch hier nicht möglich. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens ist hoch. Es bestehen keine Altlasten.</p> <p>Bodendenkmäler sind vermutlich nicht vorhanden, jedoch ist die Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte prinzipiell gegeben.</p>	<p>noch landwirtschaftlich genutzt. Somit wird mit der Planung das Ziel verfolgt, bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen und somit von den vorgenannten Vorgaben 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.</p>	<p>wie Wiederverwendung des Oberbodens mit sachgerechter Zwischenlagerung und dem Wiedereinbau gemäß DIN 18915 und DIN 19731.</p> <p>Bzgl. der Archivfunktion des Bodens: Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde oder Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.</p>
Wasser			
Grundwasser	<p>Im Planbereich oder angrenzend findet sich kein Wasserschutzgebiet und es besteht auch keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Nennenswerte Grundwasser sind nicht vorhanden wie auch eine Bedeutung des Bodens für Grundwasserneubildung als sehr gering anzusetzen ist</p>	<p>Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Aufgabe der aktuellen Flächennutzung ist aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate unbedeutend. Es erfolgt keine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwässern.</p>	<p>Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.</p>
Oberflächenwasser	<p>Im Mittelbereich quert ein Grabengewässer das Plangebiet. Es handelt sich um ein wenig natürliches, sondern im ausgebauten, begradigten Graben fließendes Gewässer (Kuhlenbach). Das Gewässer ist hoch nährstoffhaltig und weist einen starken Algenbewuchs auf. Die Säume sind wie auch das Gewässer selbst nur durch wenige Wasserpflanzen gekennzeichnet. Gewässertypische Strukturen (z.B. mäandrierend, abwechslungsreiche Säume) fehlen. Auch ein Fisch oder Amphibienbesatz konnte nicht festgestellt werden.</p>	<p>Die Einleitung von Schmutzwasser erfolgt an die öffentliche Kanalisation.</p> <p>Eine Versickerung der Oberflächenwasser und unbelasteten Abwasser ist aufgrund der sehr geringen Sickerkapazität des Bodens nicht vorgesehen bzw. möglich.</p> <p>Es erfolgt stattdessen eine gedrosselte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken das Teil des Plangebietes ist.</p>	<p>Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.</p> <p>Die Rückhaltebereiche sind potenzielle Rückzugsbereiche für Tiere und bieten Schutz- und Nahrungsfläche.</p>

Klima / Luft			
Kleinklima	Es besteht ein Freilandklimatop mit angrenzendem Siedlungsklimatop.	<p>Es entstehen neue Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen im Geltungsbereich. Es sind keine erheblichen Effekte auf das Mikroklima zu erwarten, da neben den Gemeinbedarfsflächen auch Grünflächen in Form von Gärten und einer Rückhaltefläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen werden.</p> <p>Die Verluste der Belüftungs- und klimatisierenden Wirkungen des heutigen Plangebietes werden aufgrund der Leeseite (Östlich bzw. südlich der Siedlungsflächen) keine nennenswerten Beeinträchtigungen für Bestandswohnbauflächen erzeugen. Dennoch sind natürlich die allgemeinen klimatischen Wirkungen durch Verlust von klimatisch wirksamen Grünflächen / Freiflächen nicht zu vernachlässigen. Durch Baumpflanzungen an Straßen und Wegen können die klimatischen Auswirkungen gemildert werden.</p>	<p>Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.</p> <p>Auch die Auswirkungen auf das Klima sind im üblichen Rahmen zu sehen. Besondere Auswirkungen auf das Klima sind hier nicht zu erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.</p> <p>Alle eingesetzten Techniken sind durch den Gesetzgeber geregelt (zum Beispiel die Art und Menge der maximal zulässigen Schadstoffausstoße durch Hausbrand, eingesetzte Heizungstechnik, Verpflichtung zur Anlage regenerativen Techniken wie Fotovoltaik und Solarstrom). Die Vorgaben der EnEV müssen eingehalten werden. Es ist eine frühzeitige Beratung der Bauherren/ Käufer bzgl. ressourcen- und energiesparenden Bauens durch den Investor wie auch durch die Stadt Steinfurt anzubieten.</p> <p>Nennenswerte Emissionen über das übliche Maß hinaus sind bei diesem typischen Wohngebiet nicht zu erwarten.</p>
Lufthygiene	Das Gebiet besitzt eine Kaltluftentstehungsfunktion und allenfalls eine geringfügige geringe Luftreinhaltefunktion aufgrund der häufig offenen Bodenflächen bzw. geringer Bodenbedeckung durch Vegetation. Es entstehen zusätzliche Schadstoffeinträge durch ein höheres Verkehrsaufkommen.	Die Verminderung der Luftqualität an Verkehrswegen kann durch die Bepflanzung der Straßen gerade auch durch die neu zu schaffenden Grünanlagen an der Altenberger Straße mit Gehölzpflanzungen deutliche Ausgleichsfunktionen wahrnehmen.	Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
Landschaft / Stadtbild			
	Planbereich ist Bestandteil eines urban geprägten Verdichtungsraumes. Die Ackerflächen und insbesondere die gliedernden Hecken und die Eichenallee sowie die kleine Waldparzelle östlich sind ein typisches visuelles Element des intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes	Der aktuell wahrnehmbare Landschaftseindruck des Übergangs von Landschaft zur Bebauung bleibt prinzipiell erhalten, verschiebt sich jedoch weiter nach Osten.	Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Kulturgüter	Südlich des Plangebietes befindet sich das Denkmal 184 denkmalgeschützte Kapelle (Nr. 184) am Piggenweg im Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 76 a „Südlich Eichenallee“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal (<i>Villa Debbert, Münsterstraße 35</i>) hat eine Entfernung von ca. 1.600 m zum Änderungsbereich. Die Flächen zwischen Denkmal und Plangebiet sind vollständig bebaut.	keine erheblichen Auswirkungen. Somit ist durch den Bebauungsplan Nr. 76a „Südlich Eichenallee“ eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit vom Bebauungsplan Nr. 76a „Südlich Eichenallee“ nicht berührt.	Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar. In den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76a „Südlich Eichenallee“ wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.
Sachgüter	Es sind keine Sachgüter vorhanden bzw. bekannt.	keine erheblichen Auswirkungen.	Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
Wechselwirkungen			
	Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes bestimmt die Vegetation von Flächen und ihre Eignung als Lebensraum für Tiere.	vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung erläutert, keine zusätzlichen, erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.	Es entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
	Ebenso ist für das Plangebiet von keiner Kumulierung von Auswirkungen benachbarter Plangebiete auszugehen.		

3.3 Immissionsprognose

Aufgrund der zum Zeitpunkt ergebnisoffenen Auseinandersetzung über eine Reduzierung der derzeit zulässigen Geschwindigkeit auf der Altenberger Straße von 70 km/h auf zukünftig 50 km/h durch Verlegung der Ortsgeschwindigkeit, wurde in der schalltechnischen Betrachtung, und somit auch im Bebauungsplan, eine Schallausbreitung gemäß bestehendem Status - zulässige Geschwindigkeit 70 km/h - berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1 von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) auftreten (s. a. Lärmkarten im Gutachten). Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes überschritten.

Zur Tagzeit wird der Orientierungswert in den v. g. Bereichen um bis zu 12 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von rund 58 m (EG), 64 m (1. OG) bzw. 70 m (2. OG) von der Grenze des Plangebietes wird der Orientierungswert eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert in den v. g.

Bereichen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von rund 75 m (EG), 80 m (1. OG) bzw. 86 m (2. OG) von der Grenze des Plangebietes wird der Orientierungswert eingehalten.

Grundlage für die Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ [5]. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [6] sind als Zielvorstellungen schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 [11] berechnet. Die dokumentierten Berechnungsergebnisse bezogen auf den Straßenverkehr zeigen auf, dass im Plangebiet Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1 von tags auftreten. Der Gutachter schlägt mögliche Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen vor.

Die Bereiche, die durch den Verkehr auf der Altenberger Straße Geräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte ausgesetzt sind, sollten zumindest durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Eine Schalldämmung der Außenbauteile an Gebäuden (Fenster, Wände, Dächer) kann den Schallpegel in den Wohnräumen entsprechend niedrig halten.

Die Bereiche unterteilen sich in die Lärmpegelbereiche II bis IV mit erforderlichen Bauschalldämmmaßnahmen erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB bis erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB. An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Daher sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen der künftigen Wohnbebauung aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis IV zu stellen. Dabei sind folgende Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen:

- Bau der schutzbedürftigen Wohnräume an der den Emissionsquellen abgewandten Seite
- Schallschutzfenster und -türen an den schutzbedürftigen Wohnräumen

(*Richters & Hüls* Bericht Nr. L-5296-01, *Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz* Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr vom 17. April 2020, Ahaus)

4.0 Entwicklungsprognosen

4.1 Entwicklung bei Durchführung

Das Bauleitplanverfahren ist zur Umsetzung der derzeitigen verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Diese Umsetzung beinhaltet folgende Entwicklung:

Nach Durchführung der Planung wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt realisiert. Die vorhandene Infrastruktur dieses Stadtteils von Borghorst kann optimal weitergenutzt werden.

Die neuen Einwohner am südlichen Ortsrand von Borghorst bedingen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über das vorhandene Straßennetz bewältigt werden kann. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Anschluss von der Altenberger Straße. Im Rahmen der Freizeit und Erholungsnutzung wird sich die Frequentierung des Umfeldes entsprechend erhöhen. Hier entstehen sich auch Effekte auf den Landschaftsraum und insbesondere auf die Tiere. Gerade Arten mit hohen Fluchtdistanzen werden möglicherweise beeinträchtigt und letztlich verdrängt. Besondere Belastungen aus dieser Nutzung sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist hier von einem klar geordneten und gegliedertem Nebeneinander von Siedlungsflächen und offeneren Kulturlandschaftsteilen mit Grünland-Ackerbaulich genutzten Flächen sowie verschiedenen Gehölzstrukturen auszugehen.

4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / „Nullvariante“

Bei Nichtdurchführung der des Bauleitplanverfahrens blieben die bestehenden bzw. geänderten Darstellungen im FNP maßgebend. Auf die aktuelle Wohnungsmarktlage und der entsprechenden Nachfrage der Bevölkerung könnte nicht adäquat reagiert werden. Eine verbindliche Bauleitplanung müsste den Vorgaben angepasst werden.

Die eigentlichen Bauflächen würden dauerhaft weiter als Ackerfläche genutzt werden.

5.0 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Intention von Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen ist zumindest die Sicherung des Istzustandes / Status quo der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Vorliegend kann zum einen die Erhaltung des Status quo des geschützten Landschaftsbestandteils (Baumallee) als Vermeidungsmaßnahme gewertet werden. Zum anderen kann durch die Vorbereitung einer optimierten Flächennutzung als Wohngebiet unter Nutzung vorhandener Infrastruktur, die Inanspruchnahme anderer nicht für Wohnen vorgesehener Flächen vermieden werden. Auch der Erhalt der südlichen Feldhecke ist hier anzuführen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dient dem Grundwasserschutz, mindert die Abflussmengen und schützt letztlich die Vegetation vor Trockenschäden. Der Erhalt des Oberflächengewässers und seiner Säume vermeidet den Eingriff in Gewässerstrukturen.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Planung von Siedlungsflächen verursachte ökologische Defizit wird auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Abs. 1a Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen bzw. kompensiert.

Die nicht im Geltungsbereich realisierbare Kompensation des ökologischen Defizits soll durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Die erforderlichen Flächen werden über Flächen des Investors bzw. über die Stiftung Naturschutz des Kreises Steinfurt ausgeglichen.

5.3 Überwachung der erheblichen Auswirkungen / Monitoringmaßnahmen

Monitoringmaßnahmen sind zur Überwachung erheblicher Auswirkung vorzusehen. Nach Vorgabe des § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Mit Hilfe einer Umweltüberwachung / einem Umweltmonitoring sollen unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen als Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe vorsehen zu können. Die nach Anlage 1 BauGB Nr. 3 b aufgeführten Überwachungsmaßnahmen sowie Informationen durch die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB dienen dazu. So umfasst das Monitoring über erhebliche, unvorhergesehene umweltrelevante Auswirkungen u.a. folgende allgemeine Punkte:

- regelmäßige Auswertung von Hinweisen durch Bürger
- regelmäßige Auswertung von Hinweisen durch Fachbehörden oder sonstiger Sachkundiger (Naturschutzverbände o.ä.)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden damit keine Monitoringmaßnahmen begründet, die über eine allgemeine Umweltüberwachung durch die Umweltämter hinausgeht.

6.0 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Mit der vorgesehenen Bauleitplanung wird seitens der Stadt Steinfurt die Intention verfolgt den Bereich Wilmsberg langfristig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Der Planbereich ist schon heute von Bebauung tangiert und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Standortalternativen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der gewünschten Quantität und Qualität stehen im Stadtteil nicht zur Verfügung.

7.0 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren / Untersuchungsmethoden bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Darstellung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch einschl. menschl. Gesundheit, Tiere/ Pflanzen/ ökologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen wird eine ökologische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Darstellung und Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastungen folgt eine Beurteilung der Wirkungs- und Eingriffsintensität sowie eine Risikobeurteilung bzw. Auswirkungsprognose bzgl. nachteiliger erheblicher Umweltauswirkungen. Bei Fehlen einer ausreichenden Konkretisierung von Planungsabsichten erfolgt eine „worst- case“- Bewertung mit dem schlechtesten anzunehmenden Fall. Die Bestandserfassung erfolgte auf Grundlage einer problemorientierten Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen.

Im Bezug auf die Fauna wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I gemäß den einschlägigen Vorgaben durchgeführt. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet zusammenfassend die Zusammenstellung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB und wurde mit folgenden Arbeitsschritten konkretisiert:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter
- Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter / qualitative Wirkungsabschätzung / Entwicklungsprognosen
- Darstellung von umweltrelevanten Maßnahmen (Vermeidungs-, Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen)

7.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der projektrelevanten Angaben sind nicht aufgetreten. Manche Angaben beruhen auf allgemeinen Angaben (z.B. Klima) und beinhalten daher eine Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung bilden die zusammengestellten Angaben dennoch eine hinreichende Grundlage.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 76a der Stadt Steinfurt verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen. Die bauleitplanerischen Ziele und städtebaulichen Intentionen für den südlichen Rand des Stadtteiles werden in diesem festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 36000 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich angrenzend an eine geschützte Eichenallee, die vollständig erhalten bleibt und zu der ein Schutzabstand von 20 m eingehalten wird. Die

eher offene und weitgehend ebene Landschaft wird außerhalb der Siedlungen hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine solche Ackernutzung mit einer geringen ökologischen Bedeutung liegt auch für den Planbereich vor. Der Sicherung ökologisch höherwertiger Flächen wie eine Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes ist durch Festsetzungen gewährleistet. Ein durch das Plangebiet führender Graben - der Kühlenbach - bleibt als offenes Gewässer erhalten.

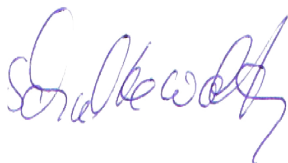
Naturschutz oder artenschutzrechtliche Probleme oder Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage in der Nähe zur Altenberger Straße ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Belastungen des geplanten Wohngebietes durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Lärm. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Die durch die Planung bedingten, indirekten Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen werden so weit wie möglich aufgeführt. Für alle Schutzgüter können, sofern erforderlich, Vermeidungs-, Verminderungs-, Kompensations- und Schutzmaßnahmen als umweltrelevante Maßnahmen ergriffen werden, sodass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

aufgestellt, Telgte, den 27.09.2021

Schultewolter Landschaftsarchitekten



Stadt Steinfurt, den

9.0 Literatur / Unterlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/anlage_1.html

Bebauungspläne

<https://gis.kreis-steinfurt.de/Geodatenatlas/resources/apps/Planung/index.html?lang=de> Abfrage 05.03.2020

Bezirksregierung Münster, Regionalplanung Abfrage unter Bezirksregierung - Regionalplan Teilplan Blatt 6 https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/zeichnerische_darstellung_regionalplan/index.html Abfrage 11.03.2020

deReuter, Altenberge, Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Baugebiet - Regenrückhaltebecken - Stand 26.09.2019

Kreis Steinfurt - Landschaftspläne Abfrage unter https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Kreisverwaltung/%C3%84mter/Umwelt-%20und%20Planungsamt/Natur%20und%20Landschaft/Landschaftsplanung/

Kreisstadt Steinfurt

Beschlussvorlage vom 02.05.2019 Drucksache 832/2019

Beschlussvorlage vom 02.05.2019 Drucksache 833/2019

Richter und Hüls, Ahaus, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a südlich Eichenallee in Steinfurt Borghorst Lärmkarte mit flächendeckender Darstellung der Schallimmissionen durch den öffentlichen Verkehrslärm für Beurteilungszeitraum Tag und Nacht, Stand Februar 2020

Tuttahs und Meyer Ingenieurgesellschaft, Bochum: Bauvorhaben Karl-Eduard Fleiter, Erschließung des Baugebietes südlich der Eichenallee im Stadtteil Borghorst, Vorplanung, Lageplan RRB, gesamtes Gebiet, Stand November 2019

Grundlagen und Sachdatenrecherche

<https://www.google.de/maps/@52.1068077,7.4054707,18z>

<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Kreisportrait/Geodatenatlas/

Anlage: Eingriffs- Ausgleichsermittlung

A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung -
(Planbereich ohne Altenberger Straße)

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: 36.011,95 m²

Biotoptyp mit Definition		Codierung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
Saumbiotope, Ruderal		K neo4 / HBed2	4	2895,18	11.580,72
Graben mit angrenzenden Saumflächen		FNwf6	3	1137,93	3413,79
Saumbiotope, Schutzbereich Eichen		EE1	3	1447,57	4.342,71
Feldhecke, Bestandserhalt		BD3 100, ta7	7	683,27	4.782,89
Acker / Mais, etwas Getreide		HA0,aci /EA3	2	29848	59.696,00
				36011,95	83.816,11

-Gesamtergebnis:- 83.816,11

B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung
(Planbereich ohne Altenberger Straße)

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: 36.013,24 m²

Zielbiotoptyp mit Definition		Codierung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
Versiegelte Fläche, Wohnbaufläche anhand der Grz 0,4 + max 50% = Faktor	23464 qm Grundstücksflächen	VF0	0	14078,4	0,00

0,6					
versiegelte Fläche, Strasse		VF0	0	3905,25	0,00
unversiegelte Fläche, wassergebundene Decke		VB7 stb 3 / VF1	1	350,52	350,52
Umfeld Rückhalte- fläche		EA3xd2	3	1434,64	4.303,92
Rückhaltebecken		FH,wf6	3	1338,6	4015,80
Vegetationsflächen, Sicherung Eichenallee		HJ,ka6	4	1411,44	5.645,76
Gartenflächen (0,4 % der Wohnbauflächen)		FN,wf6	3	9385,6	28.156,80
Schutzbereich Bestandshecke	abwertung	BD3 100, ta7	5	683,27	3416,35
Freiwachsende Hecke, Festsetzung	abwertung	BD0,100, kb1	5	1862,12	9310,60
Spielplatz			2	353,4	706,80
Grabenfläche mit Wartungsweg		EA3 xd5	3	1210,67	3.632,01

Gesamtergebnis: 60138,89

C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung

A) Ausgangssituation	83.816,11
B) Situation nach Umsetzung der Planung	60138,89
Gesamtergebnis:	-23677,22

8 Einzelbäume (50 qm / Baum) innerhalb der Verkehrsflächen als zusätzliche Begrünungsmaßnahme, Baum-		BF3	6	400	-2400,00
---	--	-----	---	-----	----------

größe mindestens STU 18-20					
-------------------------------	--	--	--	--	--

Übersicht Wert-
punkte

Gesamt verbleiben-
des Defizit

21277

Der konkrete Nachweis der Fläche erfolgt auf Teilflächen auf dem

Flurstück 081 / Gemarkung Burgsteinfurt Flur 010

Hollich 157, Horstmanns Hof / Flächengröße gesamt 96153 qm sowie auf

Flurstück 071 / Flur 010 / Gemarkung Burgsteinfurt

Hollich Horstmanns Hof / Flächengröße gesamt 55638 qm



Lage der Fläche im Raum

Die Flurstücke weisen eine Gesamtfläche von 96153 qm und 55638 qm auf. Davon sind Teile als Ackerfläche, Grünland, Wald, Bebauung und Hoffläche genutzt. In Anspruch genommen werden

6500 qm bestehende Grünlandfläche des Flurstücks 081 zwischen der Waldfläche und dem Wohnhaus sowie eine nördlich davon gelegene Fläche des Flurstücks 071 in einer Größe von 3400 qm die als Grünland genutzt wird. Der Wert ist im Bestand mit 3 Wertpunkten (Eaxd2) für die nördliche Grünlandfläche anzusetzen. Die Vegetationsstruktur ist recht artenarm und nur durch wenige Kräuter gekennzeichnet.

Für die Hofnahe Grünlandfläche des Flurstücks 081 sind 4 Wertpunkte (Eaxd5) im Bestand anzusetzen, da die Fläche deutlich mehr Grünlandarten aufweist. Auch bestehen Reste einer ehemaligen Obstwiese. Diese sind zu belassen und in die Neupflanzung zu integrieren.

Für beide Flächen soll eine Obstwiese erstellt werden. Zur Aushagerung und als extensive Pflege besteht die Möglichkeit einer Schafsbeweidung.

Die bestehende Fläche soll in Obstwiese und entsprechend extensiver Grünlandnutzung umgewandelt werden. Die Biotopwertigkeit ist mit 6 Wertpunkten (Wert der Obstwiese nach 10 - 30 Jahren (Hk3 ta 15a)) anzusetzen..

Bestand Fläche	qm	Wert	Flächenwert	
Flurstück 071	3400	3	10200	
Flurstück 081	6500	4	26000	
Summe			36200	
Planung Fläche				
Flurstück 071	3400	6	20400	
Flurstück 081	6500	6	39000	
Summe			59400	

$$36200 - 59400 = -23200$$

Wertedarstellung Defizit: 21277

Wertedarstellung Planung: 23200

Im Ergebnis ist ein positives Gesamtergebnis festzustellen.

Der Bedarf mit 21277 Wertpunkten für den Bebauungsplan 76 a „südlich Eichenallee“ ist somit als deutlich erfüllt anzusehen.

Vorgesehen ist die Anpflanzung von Obstgehölzen. Bei einer Fläche von Brutto 10100 qm. abzüglich eines Randbereiches als Bewirtschaftungsfläche (Graswege) und einer Einzelfläche je Obstbaum von rund 10 x 10 m sind insgesamt 80 Obstgehölze zu setzen.

- Verwendung virusfreier und sortenechter Obstbäume aus anerkannten Markenbaumschulen
- Verwendung einer möglichst hohen Arten- und Sortenvielfalt mit regionaltypischen alten Obstsorten
- Berücksichtigung von passenden Pollenspendern bei Apfel-, Birnen- und Kirschenbäumen
- Ernte- und Reifezeit der ausgewählten Sorten bedenken

Pflanzung

- Pflanzung im Herbst (ggf. auch im Frühjahr);
- Grassoden abstecken;
- Pflanzgrube (ca. 1,5 x Ballengröße) ausheben;
- Baumpfahl und Baumbindung zum Schutz gegen Wind einbauen;
- Verbißschutz / Fegeschutz oder Weideschutz herstellen;
- Wühlmausschutz einbauen;
- Sitzstangen für Greifvögel;
- Fertigstellungspflege (1. Jahr) und Entwicklungspflege (2.+3. Jahr);
- Mahd der Wiesenflächen sofern nicht eine Schafsbeweidung erfolgt mindestens 2 * jährlich;
- Schnittgut verheuen und von der Fläche abfahren;

Sorten

Es sind eine möglichst vielfältige Sortenwahl alter, heimischer Obstgehölze wie Dülmener Rosenapfel, Ravensberger, Münsterländer Borsdorfer, Zuckerbirne, Gelber Münsterländer, Biesterfelder Renette, Ravensberger, Schöner aus Wiedenbrück, Tannenkrüger, Westfälischer Gülderling, Biesterfelder Renette, Harberts Renette, Westfälischer Gülderling, Schöner aus Wiedenbrück, Westfälische Tiefblüte, Extertaler Katzenkopf, Tannenkrüger, Ravensberger, Princess Noble, Nelkenapfel, Roter Münsterländer Borsdorfer, Brakeler, Geseker Klosterapfel, Westfälischer Frühapfel, Lahder Pigeonette, Groninger Krone zu verwenden.

Pflegeplan fürs Obstbaumjahr			
Im Winter:			
Kontrolle auf Wildverbiss, insbesondere bei hoher Schneelage, Schutz ggf. erneuern oder reparieren, bei Fraßschäden durch Feldmäuse am Wuzelansatz Bandagen anbringen.			
Baumschnitt bei Kern- und Steinobst in der Zeit von Januar bis zum Austrieb durchführen (nicht bei Temperaturen von unter -5°C).			
Im Frühjahr:			
Kontrolle aus Wildverbiss und Befall durch Wühlmäuse, ggf. Ablenkfütterung für Wühlmäuse anlegen, Ansitzstange für Greifvögel anbringen bei Feldmausbefall.			
Neupflanzungen bewässern, falls das Frühjahr zu trocken ist			
Im Sommer:			
Veredelungsstelle immer frei halten			
Kontrolle auf Einschnürung durch den Anbindestrick			
Hochschießende Gräser und Kräuter nahe am Stamm entfernen. Die Baumscheibe ggf. mulchen. Die Mulchung kann Wühlmäuse anlocken, daher unbedingt vor Beginn der Getreideernte entfernen			
Bei anhaltender Trockenheit werden Neupflanzungen bewässert			
Seitenaustriebe am Stamm und Wurzelaustriebe abschneiden			
Mahd möglichst spät, damit Nester von bodenbrütenden Vögeln nicht zerstört werden und Wildblumen aussamen können			
Im Herbst:			
Kontrolle nach tierischen Schädlingen			
Ggf. Mulchdecke auf der Baumscheibe entfernen,			
Baumschnitt bei Süsskirsche und Walnuss durchführen. Schnitt auf der Wiese zu Reisighaufen stapeln um Winterquartiere für Igel und Co zu schaffen.			
Ernte von Apfel, Birne und Walnuss			
Ggf. Nistkästen reinigen und neue Nistkästen anbringen https://praxistipps.lbv.de/praxistipps/streuobstwiese/wie-pflege-ich-meine-streuobstwiese.html#c11679			

Ergänzend sind entsprechende Artenhilfsmaßnahmen für die Ausgleichsfläche erforderlich. Diese sind:

1 x Steinkauzröhre und Nisthilfen für Freibrüter und Höhlenbrüter anzubringen.

5 x Star

5 x Rotschwanz

5 x 3 Sperlingshäuser sowie für Fledermäuse

5 x Fledermauskästen, hier sind aufgrund des vorhandenen Baumbestandes an der westlichen und an der nördlichen Waldkante optimale Aufhängemöglichkeiten. Die Kästen sind aus Holzbeton (z.B. Firma Schwegler) herzustellen und fachgerecht zu montieren.

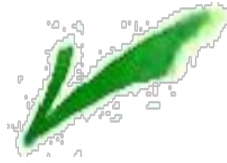


Eingriffsfläche Bestand ohne Altenbergerstraße



Eingriffsfläche Bebauungsplan

Dipl.Ingenieur Ulrich Schultewolter
Haus- Droste- Weg 1, 48291 Telgte
Telefon 02504 5488 / 01702722990
Email: info@schultewolter.com
Landschaftsarchitekt-schultewolter.de



Garten- und
Landschafts-
architektur

ASP - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Steinfurt - Borghorst

Bebauungsplan Nr.: 76 a „südlich Eichenallee“

Steinfurt - Borghorst

Stand: September 2020

Schultewolter

Landschaftsarchitekt

Haus-Droste-Weg 1

48291 Telgte

Tel. 02504 5488

info@schultewolter.com

Gliederung

1.0 Vorbemerkungen.....	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
1.3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	4
1.4 Beschreibung des Vorhabens.....	6
2.0 Planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet.....	7
2.1 Ausschluss nicht zu betrachtender Arten	10
2.1.1 Säugetiere	10
2.1.2 Vögel	11
2.2 Zusammenfassung.....	14
3.0 Schlussteil.....	15
3.1 Überschlägige Prognose der Betroffenheit i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG	15
3.2 Resümee	16
4.0 Literatur.....	18

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Kreisstadt Steinfurt stellt für einen Planbereich an der Altenberger Straße im Stadtteil Borghorst einen Bebauungsplan für Wohnbauflächen auf. Der Planbereich befindet sich südlich der Stadtlage des Stadtteils Borghorst östlich der Ortslage Sandweg / Gantenstraße.

Zu diesem Zweck soll auf einer bestehenden Ackerfläche ein Baufeld sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser aufgestellt werden.

Hierbei werden insbesondere Ackerflächen in Anspruch genommen. Auf der Südostseite des Plangebietes besteht eine Feldhecke unmittelbar im Grenzbereich. Die Feldhecke wird als zu erhalten festgesetzt. Nordwestlich des Plangebietes besteht eine geschützte Allee - Wilmsberger Allee - (AL-ST-0013) aus Eichen die als Biotopkatasterfläche (BK 3810-0118) im Kataster des LANUV geführt wird.

Besondere Tierarten zur Allee werden im Kataster nicht benannt.

Die weiteren Flächen im Umfeld zum Plangebiet sind überwiegend Ackerflächen sowie größere Siedlungsbereiche der Ortslage Borghorst in südwestlicher und nordwestlicher Richtung. Östlich des Planbereiches besteht eine kleinere Restwaldparzelle sowie westlich ebenso eine Restwaldparzelle innerhalb des Wohngebietes Sandweg.

Weitere Schutzbereiche oder besondere Biotopstrukturen sind im Kataster nicht aufgeführt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist neben den üblichen Antragsunterlagen auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung beizubringen. Danach sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, die unmittelbar gelten, zu berücksichtigen. So ist nach diesen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung (ASP) als eigenständiges Verfahren durchzuführen, wobei im vorliegenden Fall zunächst die Artenschutzvorprüfung (ASVP) zur Anwendung kommt. Vor diesem Hintergrund ist das Büro für Landschaftsarchitektur Schultewolter aus Telgte beauftragt worden, entsprechende Unterlagen zu erarbeiten.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die grundsätzliche "Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 (1), (5), (6) und 45 (7) BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden" (*MWEBWV und MKULNV 2010*). Grundlage der Arten-

schutzprüfung - Stufe I ist die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz), ein Runderlass, der vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW am 06.06.2016 herausgegeben wurde.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist zu untersuchen, ob artenschutzrechtliche Vorgaben verletzt werden. Die hierbei zu berücksichtigenden Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG für die näher zu betrachtenden planungsrelevanten Arten sind:

- Tötung, Verletzung oder Beschädigung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung der lokalen Population einer Art während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
- Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Tierarten sowie
- Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen und Pflanzenstandorten.

1.3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Planbereich (s. Abb. 1) sowie die benachbarten Flächen, da dort etwaig vorkommende planungsrelevante Tierarten in aller Regel unterschiedliche Biotope und verschiedene Habitatstrukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. In Abhängigkeit von der vorhandenen Nutzungssituation und den zu erwartenden Beeinträchtigungen wird in Anlehnung an das Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung ein entsprechender Radius als Untersuchungsgebiet festgesetzt. Dessen Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet von Borghorst und grenzt dort direkt an die Altenberger Straße an. Der nächstgelegene Siedlungsrand befindet in südwestlicher Richtung an die Altenberger Straße angrenzend sowie nach Nordwesten als Bebauung an der Pohlstraße in ca. 200 m Entfernung. Die Grenzen des Untersuchungsgebietes werden durch benachbarte Straßen- und Wegeparzellen sowie die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen des Stadtkörpers bzw. der Landschaft bestimmt.

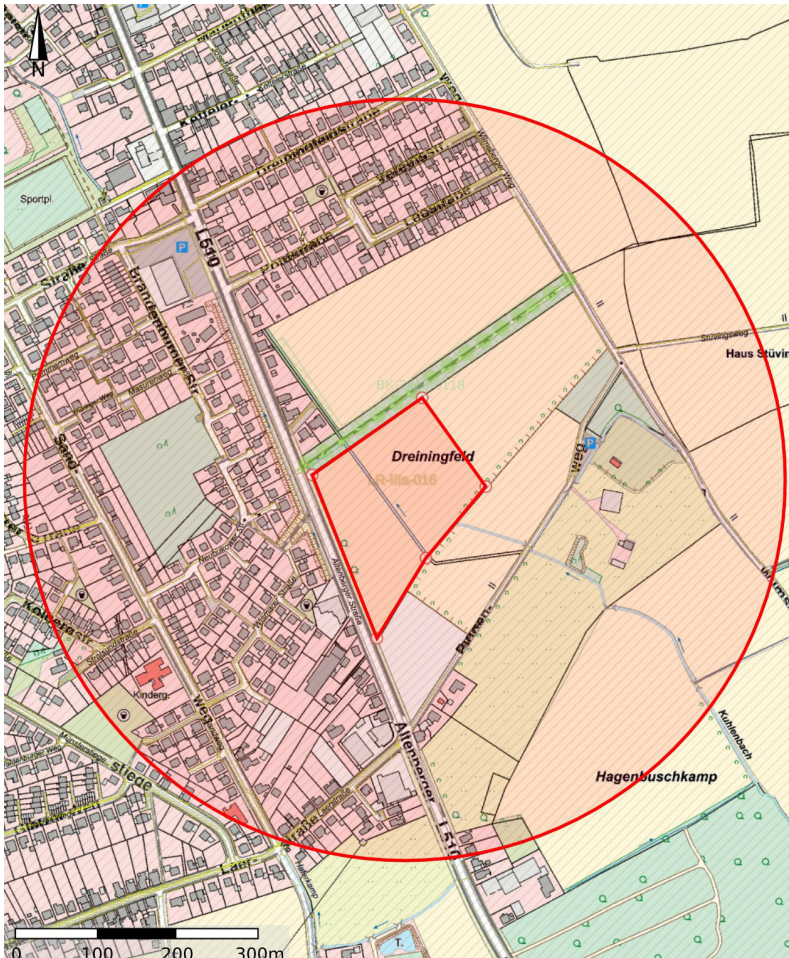


Abb. 1: Abgrenzung des Planbereiches und des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet lässt sich im Hinblick auf die heutige Nutzungssituation in fünf Bereiche gliedern:

- der umgebende Landschaftsraum bestehend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung;
- der städtische Siedlungsraum mit teils älteren Siedlungsflächen und entsprechend größeren Gartenbereichen (Pohlstraße, Sandweg), aber auch neueren, zumeist kleineren Grundstücken mit geringem Grünanteil (z.B. Rostocker Straße);
- sehr altem und dominanten Baumbestand in Form der Eichenallee
- kleinere naturnahe Bereiche wie die Waldfläche am Piggenweg und Sandweg
- kleinere Gewerbeeinheiten an der Altenberger Straße und Laerstraße (z.B. Autohandel)

Der eigentliche Planbereich umfasst insbesondere die beiden Parzellen Nr. 728 und Teilflächen des Flurstücks 720 als Baufläche sowie einer Grabenparzelle Flurstück 257 mit dem Kuhlenbach, Gemarkung Borghorst Flur 7. Bis auf das Flurstück 257 als Gewässerlauf mit Wiesensaum und

den genannten Feldhecken im Süden besteht eine ausschließliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

Ältere Gehölze bestehen insbesondere im Bereich der Eichenallee und vereinzelt innerhalb der Feldhecke. Hier kommen neben den Eichen als Überhalter bzw. Hauptbaumart typische Landschaftsgerechte Arten wie Schlehe, Esche, Holunder, Hundsrose, Pfaffenhut und Hasel vor. Im krautigen Bereich dominieren stickstoffanzeigende Arten wie Brennnessel, Ackerkratzdistel, Beifuß. Im Bereich des Straßensaumes und eines ruderalen Grünstreifens entlang der Altenberger Straße kommen vermehrt Landreitgras, Honiggras, Goldrute, Binsen, Disteln, großer Ampfer vor.

1.4 Beschreibung des Vorhabens

Bei dem vorgesehenen Bauvorhaben handelt es sich um ein Baugebiet, das auf der Südwestseite mit direktem Anschluss an die Altenberger Straße (L 510) erschlossen wird. Die südöstlich angrenzende Feldhecke ist zu Teilen in das Plangebiet integriert und erhält entsprechende Festsetzungen. Zur Eichenallee wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Beeinträchtigungen der Gehölze sind nicht zu erwarten.

Alle weiteren Flächen des Plangebietes sind ackerbaulich, insbesondere für den Getreide- und Maisanbau genutzt.

Schon mit dem Abräumen der Vegetation werden faunistisch relevante Funktionselemente entfernt. Im Hinblick auf die zu prüfenden Tiergruppen bzw. Arten sind dadurch folgende spezifische Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte (temporäre) Wirkfaktoren:

- Entfernung von Vegetation und Oberboden sowie weiterer tierökologisch relevanter Strukturen,
- Baubetrieb (optische und akustische Störwirkungen, Erschütterungen, Schadstoff- und Staubemissionen) mit Zwischenlagerung und Abtransport sowie Anfuhr von Schotter- und Bodenmaterial sowie Anlieferung und Lagerung von Baustoffen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- dauerhafte Beanspruchung von Lebensräumen durch Gebäude und versiegelte Flächen,
- sonstige Teilversiegelung.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- akustische Störwirkungen durch Lärm,
- optische Störwirkungen durch Licht und Unruhe.

Die wesentlichsten Auswirkungen bestehen für den Planbereich durch die Entfernung der temporären Ackervegetation innerhalb des Baufeldes und durch die Störungen während der Bauphase im Bereich der Hecken und Einzelbäume.

Durch Neuversiegelung bzw. Überbauung entsteht ein weiterer Eingriff. Die zukünftige Nutzungsintensität im Plangebiet und auch in den angrenzenden Landschaftsbereichen wird sich merklich erhöhen, so dass mit zusätzlichen, möglicherweise signifikanten Störungen durch Nutzung der Wohngrundstücke sowie verkehrliche Abläufe sowie durch die Anwesenheit des Menschen zu rechnen ist. Dabei ist anzumerken, dass der Bereich der Altenberger Straße und auch der Eichenallee bereits heute regelmäßigen Störungen unterliegt. Hinzu kommen Störungen aus dem Betrieb der Autoverkaufsfläche und der gewerblichen Nutzungen (z.B. Gaststätte) entlang der südwestlich der Altenberger Straße bestehenden Betriebe.

Folgende potenzielle Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art lassen sich daher für die zu prüfenden planungsrelevanten Arten ableiten:

- Tötung und Störung von Tieren durch Bautätigkeiten und Baumaßnahmen,
- Verlust bzw. Beeinträchtigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten und
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von essenziell bedeutsamen Nahrungshabitaten.

2.0 Planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet

Der erste Arbeitsschritt zur Bestimmung der planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet besteht durch die Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des LANUV. Durch diese FIS-Abfrage werden alle im umgebenden Landschaftsraum nachgewiesenen und damit auch im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt. Relevant ist hier der dritte Viertelquadrant des Messtischblattes (MTB) 3810 Borghorst, für den die in der Tabelle 1 (s. unten) aufgezeigten Fledermaus- und Vogelarten gemeldet sind. Ansonsten sind für den eigentlichen Planbereich selbst keine weiteren Hinweise zu planungsrelevanten Arten aus anderweitigen Quellen bekannt. Im Untersuchungsgebiet des nördlich gelegenen ehemaligen Kock-Geländes sind Fledermausuntersuchungen durchgeführt worden. Dort wurden Quartierstrukturen für die Arten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt und die Arten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) überfliegend nachgewiesen (DONNING 2017).

Unmittelbare Lebensraumbeziehungen sind nicht zu erkennen, jedoch ist anzunehmen, dass Fledermäuse zur Nahrungssuche auch die Eichenallee regelmäßig aufsuchen. Größere Höhlen wurden an den Gehölzen der Allee nicht entdeckt, so dass aktuell nur Nahrungsgäste bzw.

Tagesruheplätze zu erwarten sind. Da die Allee erhalten bleibt sind im Bereich der Fledermäuse keine unmittelbaren Auswirkungen festzustellen. Auch der weitere Nahrungsbereich der Fledermausarten ist nicht oder nur partiell und in geringem Umfang im Bereich der östlichen Wohnbaugrundstücke im Feldheckenbestand anzunehmen.

Während der Begehungen des Plangebietes und des näheren Umfeldes konnten keine planungsrelevanten Arten erfasst werden.

Insofern ist das Artenspektrum näher zu beleuchten, das im Rahmen der FIS-Abfrage ermittelt wurde. Dieses umfasst 15 Säugetiere, davon 14 Fledermausarten und insgesamt 28 Vogelarten (s. dazu Tabelle 1) und umfasst dabei auch alle o.g. Fledermausarten, die auf dem ehemaligen Kock-Gelände nachgewiesen worden sind. Arten anderer Tiergruppen bzw. planungsrelevante Pflanzenarten sind im dritten Viertelquadrant des Messtischblattes (MTB) 3810 Borghorst nicht nachgewiesen worden.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten in dem Messtischblatt 3810-3 Borghorst (LANUV 2020)

Art		Status	EHZ
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		
Säugetiere			
Abendsegler	Nyctalus noctula	N	G
Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	N	S8
Braunes Langohr	Plecotus auritus	N	G
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	N	G9
Fischotter	Lutra lutra	N	S8
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	N	G
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	N	U
Großes Mausohr	Myotis myotis	N	U
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	N	G
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	N	S
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	N	U8
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	N	G
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	N	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	N	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	N	G

Vögel			
Bluthänfling	Carduelis cannabina	BV	unbek.
Eisvogel	Alcedo atthis	BV	G
Feldlerche	Alauda arvensis	BV	U9
Feldsperling	Passer montanus	BV	U
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	BV	U
Girlitz	Serinus serinus	BV	unbek.
Habicht	Accipiter gentilis	BV	G9
Kiebitz	Vanellus vanellus	BV	U9
Kiebitz	Vanellus vanellus	R/W	U9
Kleinspecht	Dryobates minor	BV	U
Kranich	Grus grus	R/W	U8
Kuckuck	Cuculus canorus	BV	U9
Mehlschwalbe	Delichon urbica	BV	U
Mäusebussard	Buteo buteo	BV	G
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	BV	G
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	BV	U
Rebhuhn	Perdix perdix	BV	S
Schleiereule	Tyto alba	BV	G
Schwarzspecht	Dryocopus martius	BV	G
Sperber	Accipiter nisus	BV	G
Star	Sturnus vulgaris	BV	unbek.
Steinkauz	Athene noctua	BV	G9
Turmfalke	Falco tinnunculus	BV	G
Turteltaube	Streptopelia turtur	BV	S
Uhu	Bubo bubo	BV	G
Waldkauz	Strix aluco	BV	G
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	BV	U
Waldohreule	Asio otus	BV	U
Waldschnepfe	Scolopax rusticola	BV	G

V: Nachweis ab 2000 vorhanden; BV: Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden;
R / W: Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden; EHZ: Erhaltungszu-
stand (KAISER 2018):, S = schlecht, 9 = mit abnehmender Tendenz, G = günstig,
U = ungünstig, 8 = mit zunehmender Tendenz

2.1 Ausschluss nicht zu betrachtender Arten

Die oben aufgezeigten, potenziell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten müssen nicht zwangsläufig auch im Plangebiet auftreten, da in diesem vergleichsweise kleinen Landschaftsausschnitt nur ein Teil der im Messtischblatt auftretenden Lebensräume vorhanden ist. Nachfolgend werden daher solche Arten ausgesondert und nicht weiter betrachtet, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Damit ist gemeint, dass dieses für diese Arten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Funktion hat und auch nicht regelmäßig und obligatorisch zur Nahrungsaufnahme aufgesucht wird oder durchflogen bzw. durchwandert werden muss (z.B. bei Teilsiedlern oder während der Zugzeit). Dies gilt gerade bei mobilen Artengruppen wie Vögeln und Fledermäusen auch dann, wenn sie im Gebiet nur sehr selten und höchstens kurzzeitig als Gäste (Nahrungsgast, Durchzügler) erwartet werden, was bei den dafür am ehesten in Frage kommenden Arten erwähnt wird.

Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der o.g. Arten im Untersuchungsgebiet wird anhand der Lebensraumansprüche, Verbreitungsmuster und Verhaltensweisen, der regionalen Verbreitung sowie der Gebietsausstattung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Lärm, optische Störungen v.a. durch Menschen, Prädation und Störung v.a. durch Hunde und Katzen, Entsorgung von Gartenabfällen, Mahd etc.) abgeschätzt. Im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung werden Arten im Zweifel aber als vorkommend betrachtet. Dies ist auch dann der Fall, wenn die regelmäßige Anwesenheit von Arten zwar nur außerhalb der Vorhabenfläche erwartet wird, diese aber empfindlich auf optische oder akustische Störungen reagieren.

2.1.1 Säugetiere

Im Plangebiet selbst fehlen naturnahe Wälder oder größere strukturreiche Gehölze, jedoch sind diese, wie beschreiben, im weiteren Umfeld vorhanden. Als Fledermäuse, die vor allem innerhalb von strukturreichen Landschaften gelegenen Wäldern ihren bevorzugten Lebensraum vorfinden, sind hier Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Rauhaufledermaus und Wasserfledermaus zu nennen; im Grundsatz sind diese Arten daher zumindest im erweiterten Umfeld zum Plangebiet zu erwarten.

Da im Gehölzbestand keine Höhlungen (bis auf einen größeren unbesetzten Spalt an einer Eiche der Baumallee), gefunden wurden und auch keine Gebäude vorhanden sind, ist eine Quartierbelegung nicht zu erwarten. Die Eichen sind sehr groß und hoch und wurden in einer unbelaubten Jahreszeit soweit wie möglich untersucht, jedoch sind kleinere Höhlungen gerade im oberen Kronenbereich dennoch möglich.

Zu den weiteren Arten strukturreicher Landschaftsteile u.a. auch mit einem hohen Gewässeranteil zählen Fransenfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Große Bartfledermaus. Diese Baumhöhlenbewohner treten zum Teil auch in Siedlungsnähe auf und sind daher ebenso nicht grundsätzlich auszuschließen, wobei ein Vorkommen des Großen Abendseglers noch am ehesten erwartet werden kann.

Unabhängig davon ist nicht vollkommen auszuschließen, dass die Bäume ggf. weitere, nicht ermittelte Strukturen aufweisen, die diese hier genannten Fledermäuse zumindest als Zwischenquartier nutzen könnten. Da der gesamte Baum- und Gehölzbestand erhalten bleibt, sind hier keine nennenswerten Beeinträchtigungen erkennbar. Auch die weiteren, häufig gebäudebewohnenden Arten, sind zwar als Nahrungsgäste zu nennen, da sie ebenfalls gewässerreiche Waldgebiete und gut strukturierte Parklandschaften mit alten Baumbeständen, Sträuchern und gegebenenfalls Wasserflächen aufsuchen. Dazu zählen Große und Kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus und Teichfledermaus. Da derartige Lebensräume im Plangebiet nicht vorhanden sind, wird ein Auftreten dieser Arten nicht grundsätzlich erwartet.

Schließlich sind die mehr oder minder typischen Siedlungsarten wie Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu nennen, die im Untersuchungsgebiet ihren Teillebensraum haben können, da sie fast ausschließlich ihre Quartiere und insbesondere Wochenstuben im Bereich von Gebäuden aufsuchen.

Neben dem hier aufgezeigten sehr geringen Quartierpotenzial dürfte das Untersuchungsgebiet bzw. Teilbereiche davon im Wesentlichen zum Nahrungserwerb von Fledermäusen aufgesucht werden. Die Eichenallee dürfte hier die Funktion einer Flugstraße besitzen, da zumindest gebäudebewohnende Arten aus dem südwestlichen Siedlungsraum diese als Leitlinie in die freie Landschaft nutzen. Auch die südöstliche Feldhecke sollte hier auch Funktionen als Flugstraße besitzen. Neben den o.g. Fledermäusen wird der Fischotter als weitere Säugetierart in der FIS-Liste des LANUV geführt. Er benötigt aufgrund seines hohen Bedarfs an Nahrung, die sich aus Fischen, aber auch aus Amphibien, Krebsen, Wasservögeln und ihren Gelegen, Bisamratten, Schermäusen und Insekten zusammensetzt, große und zusammenhängende Gewässersysteme mit Uferlängen von vielen Kilometern. Vor diesem Hintergrund ist der Fischotter sicher auszuschließen, da derartige Landschaftsstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind. Der vorhandene Kuhlenbach ist zumindest im Planbereich frei von Amphibien.

2.1.2 Vögel

Aufgrund der Vielzahl der im Landschaftsraum bzw. im MTB 3810-3 nachgewiesenen Vögel wird die weitere Prüfung zunächst mit Hilfe einer tabellarischen Übersicht vollzogen. Nach Zuordnung der Arten zu den jeweiligen Lebensraumtypen und hier insbesondere solchen, die im Untersuchungsgebiet nicht vertreten sind, verbleiben einige planungsrelevante Vogelarten, deren Vorkommen nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Diese werden im Anschluss vertiefend diskutiert, insbesondere bei einem zu erwartenden Auftreten im Planbereich.

Tab. 2: Zuordnung der potenziell vorkommenden Vogelarten zu ihren Lebensräumen

Lebensraumtyp	Brutvorkommen im UG unwahrscheinlich / auszuschließen	Vorkommen im UG möglich	Vorkommen im Planbereich möglich
Laubwälder, Mischwälder, größere Feldgehölze, Horst-/Höhlenbäume	Kleinspecht, Schwarzspecht, Uhu, Waldschnepfe	Habicht, Mäusebusard, Waldlaubsänger	-
Reich strukturierte Landschaftsräume mit hohem Gehölz- u. Grünlandanteil	Kuckuck, Turteltaube		Rebhuhn
Offene Agrarräume	Kranich		Feldlerche, Kiebitz,
Kleingehölze, Hecken, Gebüsch, Baumgruppen mit Horst- und Höhlenbäumen	Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule	Nachtigall Sperber,	
kurzrasiges Grünland mit Bruthöhlen		Steinkauz	-
Gewässer und an Gewässer i.w.S. gebundene Biotope		Eisvogel	-
Garten, Park und Siedlungen mit älterer Baumschubstanz		Girlitz, Gartenrotschwanz, Star	Bluthänfling, Feldsperling
Gebäude	Rauchschwalbe, Schleiereule, Feldsperling,	Gartenrotschwanz, Mehlschwalbe	

Wie die Tabelle 2 zeigt, kann eine Reihe von Arten im Untersuchungsgebiet und damit auch im Planbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere die Arten, die beispielsweise auf größere Waldflächen angewiesen sind. Auch an Gewässer bzw. deren Umfeld gebundene Vogelarten, wie beispielsweise der Eisvogel, als einzige Potentialart, könnte im Umfeld des Untersuchungsgebietes z.B. am Kühlenbach auftreten. Ein Fisch- und Amphibienbesatz im Kühlenbach konnte nicht festgestellt werden. Möglicherweise kommen Amphibien südwestlich des

Plangebietes innerhalb der dortigen Grünlandflächen vor, die Art Eisvogel ist im Planbereich aber sicher nicht zu erwarten.

Im umgebenden Untersuchungsgebiet jedoch außerhalb des Planbereiches sind im Umfeld des Kühlenbaches insbesondere südlich des Plangebietes Vorkommen der Nachtigall theoretisch möglich; auch könnten im Umfeld Nester von Mehlschwalben an hohen Gebäuden vorhanden sein. Für den Planbereich sind diese beiden Arten jedoch ebenso auszuschließen zumal hier auch keine entsprechenden Hinweise zu diesen beiden Arten aufgenommen werden konnten.

Auch Sperber und Turmfalke sowie Waldkauz und Waldohreule kommen in strukturreichen Park- und Kulturlandschaften und damit oft auch in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Hier werden vom Sperber u.a. mit Fichten bestandene Parkanlagen und Friedhöfe und vom Turmfalken Gebäude oder alte Nester von Rabenvögeln als Brutplätze genutzt. Auch die Eulen sind auf entsprechende Höhlungen bzw. größere und verlassene Nester anderer Arten angewiesen. Da im Planbereich derartige Gehölzstrukturen bzw. entsprechende Horst- und Höhlenbäume nicht festgestellt wurden, sind auch diese vier Arten als Brutvögel auszuschließen, zumal auch keine Spuren wie Federn, Kot, Gewölle etc. nachgewiesen werden konnten. Anzunehmen sind die Arten jeweils in den Waldflächen am Piggenweg (Bereich Schützenplatz) bzw. im Waldbereich an der Brandenburger Straße / Neubukower Straße. Der Baumbestand am Piggenweg wies mehrere größere Nester auf, die vermutlich durch Rabenkrähe oder Elster besetzt waren.

Der Bluthänfling als typische Vogelart der ländlichen Gebiete, der offene und sonnenexponierte Landschaftsräume wie Heide-, Ödland- und Ruderalflächen bevorzugt, die mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsen sind, präferiert inzwischen aber auch urbane Lebensräume u.a. in Form von Gärten, Baumschulen, Parkanlagen und Friedhöfen, da er dort ein reichhaltiges Nahrungsangebot in Form von Sämereien vorfindet. Der Bluthänfling tritt für die Nahrungssuche auf Flächen mit kurzer, aber samentragender Krautschicht auf, während er als Brutstandort dichte Heckenstrukturen aufsucht (BEZZEL 1993). Die hier aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung nur als schmale Säume vorhandenen Grünbereiche entlang der Altenbergerstraße (hoher Störfaktor) sowie entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze bis an die Feldhecke und im Bereich der Eichenallee als Grassaum mit relativ geringem Krautbestand bieten dem Bluthänfling nur einen eingeschränkten Lebensraum, so dass die Art aufgrund der Lebensraumausstattung im Plangebiet eher nicht, im Untersuchungsgebiet aber vorkommen könnte.

Ein Vorkommen des Girlitzes ist nicht zu erwarten, da er, aus dem Mittelmeerraum stammend, als wärmeliebende Art ein mildes und trockenes Mikroklima bevorzugt und daher innerhalb innerstädtischer Bereiche in Parkanlagen, auf Friedhöfen und in Kleingartenanlagen und somit im Untersuchungsgebiet zu erwarten ist. Für den agrarisch geprägten Planbereich ist die Art allenfalls als Nahrungsgast zu erwarten, da der Lebensraum dort nur gering geeignet ist zumal keine entsprechenden mikroklimatischen Bedingungen vor. Insofern wird mit dem Girlitz als Brutvogel eher nicht gerechnet. Auch für den Feldsperling existieren im Planbereich theoretische Brutmöglich-

keiten in der südöstlichen Feldhecke. Aufgrund der hier einerseits ungünstigen Nahrungsmöglichkeiten und des andererseits hohen Konkurrenzdrucks durch Haussperlinge im Siedlungsraum wird er allerdings nicht erwartet, zumal auch keine entsprechenden, von ihm nutzbare Mulmstellen oder Höhlungen in den untersuchten älteren Bäumen vorhanden sind. Letztgenanntes gilt grundsätzlich auch für den Gartenrotschwanz und den Star als Nischenbrüter.

Für den Kiebitz und für die Feldlerche ist ein Vorkommen im Planbereich zunächst nicht auszuschließen. Daher wurden die Fläche jeweils während der Brutsaison insbesondere hinsichtlich der Freiflächenbrüter untersucht (Kartiertermine: 07.02.2020, 07.03.2020, 19.03.2020, 16.04.2020, 14.05.2020). An allen Kartiertagen fanden sich keine Hinweise auf Kiebitz oder Feldlerche. Am 14.05.2020 wurde die Planfläche durch einen Trecker mit Spritze befahren, es waren keine warnenden oder rufenden Vögel nachweisbar. Insgesamt ist von keinem Vorkommen von Feldlerche oder Kiebitz auszugehen. Bei den Begehungen wurde auch auf Rebhühner geachtet, jedoch fanden sich keine Hinweise auf die Art. Der Grünsaum im Bereich der Eichen käme für die Art Infrage, wird jedoch vermutlich aufgrund der regelmäßigen Störung durch Spaziergänger für die Art entwertet. Dies gilt natürlich auch für alle anderen Arten, die auf den Menschen (und häufig mit Hunden) empfindlich reagieren, bzw. erhöhte Fluchtdistanzen aufweisen.

Für alle hier nicht weiter behandelten, jedoch im Landschaftsraum auftretenden Vogelarten sind im Untersuchungsgebiet keine relevanten Lebensraumtypen vorhanden (vgl. dazu auch Tab. 2, Sp. 1 u. 2 sowie Anlage 2). Der Waldbereich östlich des Plangebietes wurde regelmäßig in die Ortsbegehungen einbezogen. Es fanden sich folgende Arten: Buntspecht, Zilpzalp, Kohlmeise, Blau-meise, Amsel, Straßentaube, Elster, Rabenkrähe, Baumläufer, Buchfink, Kleiber, Singdrossel, Gimpel, Stockenten am Graben im Bereich Schützenplatz, Baumläufer, Schwanzmeisen sowie Stieglitze auf der nordöstlichen Ackerfläche, ebenso Bachstelze und Rehwild.

2.2 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass gebäudebewohnende Fledermäuse wie die Zwergfledermaus als Stellvertreter für die weiteren o.g. Arten einen Teil der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude, es handelt sich hier um die umgebenden Siedlungsstrukturen westlich der Altenberger Straße als Quartier nutzen könnten. Für das Plangebiet selbst bestehen keine geeigneten Quartiersstrukturen, so dass ein Quartiersvorkommen für gebäudebewohnende Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Baumhöhlenbewohnende Fledermausarten wie z.B. der Große Abendsegler könnten theoretisch erwartet werden. Da aber alle Bäume im Planbereich mit BHD > 30 cm keine als Quartier nutzbaren Höhlungen aufweisen (bis auf einen größeren offensichtlich unbesetzten Spaltbereich an einer Eiche), wird auch nicht von einem Quartiersvorkommen dieser Arten ausgegangen. Als Lebensraum mit Tagesverstecken, zur Nahrungssuche

und als Flugstraße für alle Fledermausarten sind sowohl die Eichenallee als auch die südöstliche Feldhecke festzuhalten.

Bei den Vögeln bleibt als Ergebnis festzuhalten, dass innerhalb des Planbereiches alle Waldarten und auch die wassergebundenen Arten grundsätzlich auszuschließen sind, während aufgrund der dortigen Ausstattung mit Lebensraumtypen allenfalls planungsrelevante Vogelarten wie Bluthänfling, Feldsperling, Rebhuhn, Feldlerche und Kiebitz u.U. als Brutvögel zu erwarten wären. Nach Untersuchung des Plangebietes wurde festgestellt, dass die jeweiligen artspezifischen Habitatstrukturen für diese Arten fehlen bzw. unzureichend ausgeprägt sind. Für die Freiflächenbrüter konnten keine Nachweise erbracht werden. Auch haben sich keine weiteren Hinweise oder Beobachtungen zumindest zu einzelnen Tieren ergeben. Nicht vollständig ausgeschlossen ist, dass der Planbereich von weiteren Vögeln (z.B. von Greifvögeln und Eulen) in unterschiedlichem Umfang als Nahrungsraum ohne essenzielle Bedeutung genutzt wird. Entsprechende Spuren wurden dazu allerdings nicht gefunden. Unabhängig davon ist jedoch grundsätzlich zu unterstellen, dass nicht planungsrelevante, jedoch europäisch geschützte Vogelarten die Vorhabenfläche als Brutplatz aufsuchen.

3.0 Schlussteil

3.1 Überschlägige Prognose der Betroffenheit i.S.d. § 44 (1) BNatSchG

Geht man von einer Umsetzung des in Kapitel 1.4 beschriebenen Vorhabens, d.h. einem Wohnbaugebiet aus, ist der Planbereich durch eine Umstrukturierung in Form von Überbauung und Versiegelung, letztendlich durch eine Überplanung gekennzeichnet. Dadurch bedingt ist von einem Verlust der Ackerflächen und eines Teils der Säume (Straßenseitenflächen und in geringem Umfang am Kühlenbach) aber der Vollständigen Erhaltung aller seitlichen Gehölzstrukturen einschließlich der Eichenallee auszugehen.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen lässt sich folgende Prognose erstellen: Bei Arten, die ihren bevorzugten Lebensraum in Wäldern aufsuchen und für die es keine konkreten Hinweise gibt dazu zählen zum Beispiel Bechsteinfledermaus, Rohrfledermaus und Wasserfledermaus sind aus den o.g. Gründen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Quartiere im Planungsgebiet vorhanden, weder im Bereich der Eichenallee noch in der südlichen Feldhecke, für die bis auf einen Spaltbereich an einer Eiche kein entsprechendes Quartierpotenzial nachgewiesen werden konnte. Vor diesem Hintergrund wird auch ein Vorkommen der Fransenfledermaus, des Großen Abendseglers und der Großen Bartfledermaus für sehr unwahrscheinlich erachtet, auch wenn diese Baumhöhlenbewohner zum Teil auch in Siedlungsnähe auftreten. Auch zu den Gebäudebewohnern, zu

denen insbesondere im Siedlungsbereich Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, daneben aber auch Große und Kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus und Teichfledermaus zählen, gibt es keine Hinweise oder entsprechende Strukturen. Es ist davon auszugehen, dass während der Bauphase gemäß § 44 (1), S. 1 u. 3 BNatSchG weder einzelne Fledermausindividuen getötet noch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Auch sind aufgrund der nur tagsüber stattfindenden Bautätigkeiten keine langandauernden Störungen (nach § 44 (1); S. 2 BNatSchG) beispielsweise durch Licht zu erwarten, die eine Entwertung benachbarter Fledermausquartiere mit populationsrelevanten Folgen nach sich ziehen würde. Dies gilt auch für betriebsbedingte Wirkfaktoren, da mit dem neuen Gebäuden zwar eine deutlich höhere Nutzungsintensität als die bisherige zu erwarten ist, jedoch der Bereich der Eichenallee ausreichende Abstände zur Wohnbebauung aufweist.

Ein Verlust essenziell notwendiger Nahrungsflächen ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten, außerdem verbleiben in der Nachbarschaft weiterhin nutzbare und auch attraktivere Jagdgebiete. Vor diesem Hintergrund wird von keiner Auslösung artenschutzrechtlich relevanter Zugriffsverbote nach den Vorgaben § 44 (1), S. 1 - 3 BNatSchG ausgegangen. Bei den planungsrelevanten Vogelarten wären die fünf Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn innerhalb des Planbereiches zu erwarten gewesen. Da sich zu diesen Arten aber weder entsprechende Hinweise oder Beobachtungen noch die Existenz artspezifisch nutzbarer Strukturen ergeben haben, wird ihr Vorkommen für wenig wahrscheinlich erachtet. Somit lässt sich abschließend festhalten, dass weder eine Beeinträchtigung noch Tötung planungsrelevanter Vogelarten erfolgt und auch kein Verlust ihrer Lebensstätten erwartet wird. Es kommt zu keiner Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 (1), S. 1 - 3 BNatSchG, da auch die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung der im Gebiet vorkommenden europäischen, aber nicht planungsrelevanten Vogelarten ist es erforderlich, den Beginn der baulichen Maßnahmen in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen, sie sollten also möglichst vor der Brutphase beginnen, damit Brutvögel bereits ein entsprechendes Meideverhalten zeigen. Dadurch wird ausgeschlossen, dass während der Bautätigkeiten Nester zerstört, Gelege zerbrochen oder Jungtiere getötet werden oder eine schon begonnene Brutaktivität aufgegeben würde. Da zunächst die Erschließungsarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden und die Baustraßen angelegt werden ist es denkbar, durch geschlossene (blickdichte) Bauzäune an der südöstlichen Feldhecke und zur nordwestlichen Eichenallee die Störungen durch die Bautätigkeit zu minimieren, so dass auch ein späterer Baubeginn realistisch ist. Die Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 (1), S. 1 BNatSchG wird dadurch vermieden. Die Funktion der überplanten Fläche als Nahrungsfläche für Greifvogel- und Eulenarten, aber auch andere Vogelarten ist von nachrangiger

Bedeutung und kann von diesen im benachbarten Siedlungs- und Landschaftsraum kompensiert werden.

3.2 Resümee

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I ist festzuhalten, dass es weder bei den Fledermausarten noch den planungsrelevanten Vogelarten zu artenschutzrechtlich begründeten Konflikten kommt, sofern die o.g. Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitbeschränkung entsprechende Berücksichtigung findet. Bei Umsetzung dieser Maßnahme kann im Zuge der geplanten Umstrukturierung des Plangebietes ausgeschlossen werden, dass es bei der Baufeldräumung und der anschließenden Neubebauung zu einer Tötung einzelner Individuen planungsrelevanter Arten oder anderweitiger, besonders geschützter europäischer Vogelarten kommt.

Bei Berücksichtigung der obigen Ausführungen und Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden durch das beabsichtigte Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG begründet. Damit besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Genehmigungsfähigkeit für das geplante Vorhaben.

Unabhängig davon werden folgende Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Artenschutzes empfohlen:

- Einbau von Nisthilfen für Fledermäuse innerhalb der Eichenallee aber auch an den neuen Gebäuden in Form von Fledermausquartieren innerhalb des Wandwärmedämmverbund-Systemen wie beispielsweise Fledermauseinbaustein (Fa. Hasselfeldt:), (Firma Hagemeister), Fledermaus-Einbauquartier (Fa. Schwegler) oder Fledermaus-Großraumeinbaustein (Fa. Strobel) und / oder der Installation von Nisthilfen für Fledermäuse in den Gebäudefassaden z.B. zum Vorhängen vor die Fassade wie beispielsweise das Fledermaus-Fassadenquartier (Fa. Schwegler)
- Verwendung einer fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung im Zugangsbereich durch Installation von mit Bewegungsmeldern ausgestatteten niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K).
- Vermeidung von Vogelschlag an großformatigen Fensterfronten durch Verzicht einer Bepflanzung mit Gehölzen im Nahbereich, Verwendung möglichst reflexionsarmer und nicht spiegelnder Produkte etc. und Berücksichtigung einschlägiger Empfehlungen (z.B. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

4.0 Literatur

Bezzel, E. (1993):

Kompendium der Vögel Mitteleuropas; Passeriformes - Singvögel. Wiesbaden: Aula-Verlag.

Donning, A. (2017):

Untersuchungen zum Fledermausvorkommen im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden auf dem ehemaligen Kock Gelände innerhalb der Stadtlage von Borghorst

Kaiser, M. (2020):

Erhaltungszustand und Populationsgröße der planungsrelevanten Arten in NRW. – Homepage des LANUV: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.

(<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/artenkreise-nrw.pdf>), abgerufen am 10.08.2020.

Kiel, E.-F. (2007):

Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. – Düsseldorf (Selbstverlag MUNLV), 257 S.

MWEBWV / MKULNV (2010):

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Düsseldorf.

MKULNV NRW (2016):

Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren. RdErl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, v. 06.06.2016, - III 4 - 616.06.01.17, Düsseldorf.