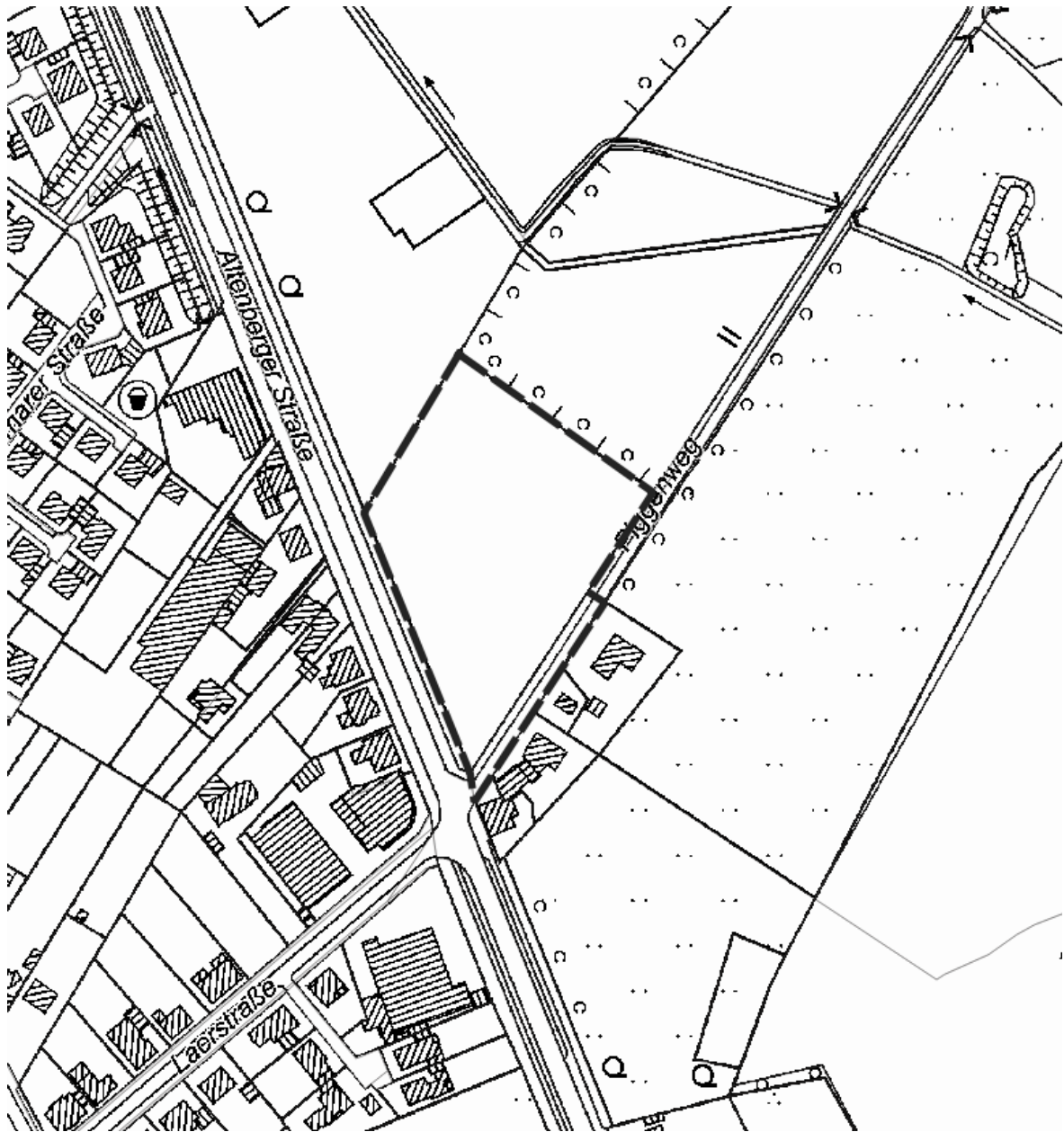


# Bebauungsplan Nr. 76 b „nördlich Piggenweg“ Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

**Begründung** (gem. § 9 (8) BauGB)

**Stand: frühzeitige Beteiligung**



Stadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

## Inhalt

<b>1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
3.1 Regionalplanung und Landesplanung .....	3
3.2 Flächennutzungsplan .....	3
<b>4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Planfestsetzungen .....</b>	<b>4</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	4
5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen .....	4
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
7.1 Entwässerung .....	6
7.2 Wasserversorgung .....	6
7.3 Energieversorgung, Telefon .....	7
<b>8. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
8.1 Immissionsschutz .....	7
8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz .....	8
8.3 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft .....	8
8.4 FFH-Verträglichkeit .....	9
8.5 Artenschutz .....	9
8.6 Denkmalschutz .....	10
8.7 Bodenordnung .....	10
8.8 Kampfmittel .....	10
8.9 Klimaschutz .....	10
8. 10 Fläche und Standortalternativen .....	11
<b>9. Verfahren .....</b>	<b>11</b>

## **1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Am 23.11.2023 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich nördlich des Piggenweges im Süden des Ortsteils Borghorst gestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ wird auf den Grundstücken Flur 7, Flurstücke 261 und 344 (Teilfläche), Gemarkung Borghorst (ca. 9.800 qm) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Geplant sind dort vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden. Die Flachdächer sollen als Retentionsdächer ausgeführt werden. Es ist geplant, alle Gebäude im sozialen/geförderten Wohnungsbau zu errichten. Dies wird über eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB sichergestellt.

Eine Teilfläche des Grundstückes Flur 7, Flurstück 344 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den nötigen Umbau der Erschließungsstraße zu gewährleisten. Eine Erschließung über den vorhandenen Piggenweg im jetzigen Zustand ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Zum einen ist die Straße zu schmal und zum anderen ist der Winkel, in dem der Piggenweg auf die Altenberger Straße trifft, nicht optimal, um das zukünftig höhere Verkehrsaufkommen gut abzuwickeln.

In seiner Sitzung vom 05.12.2023 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ zu fassen. In der Sitzung vom 14.12.2023 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Aufstellungsbeschluss.

Da das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ erforderlich, um das Vorhaben realisieren zu können. Um auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, ist ergänzend dazu die parallele Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung erhält die fortlaufende Nummer 96.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76b umfasst die Grundstücke Flur 7, Flurstücke 261 und 344 (Teilfläche), Gemarkung Borghorst und ist wie folgt umgrenzt:

### Norden:

Vom nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 261 entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes bis zum östlichen Eckpunkt.

### Osten:

Von dort ca. 46 m entlang der Grundstücksgrenze Richtung Süden. Von diesem Punkt quer durch das Flurstück 344 Richtung Osten bis auf die östliche Grundstücksgrenze dieses Flurstückes. Von da entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstückes 344.

### Süden:

Von dort ca. 120 m entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 344 und 261 Richtung Nordwesten bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstückes 261.

#### Westen:

Vom zuletzt genannten Eckpunkt entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 261 zurück zum Ausgangspunkt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.800 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplanung und Landesplanung**

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76b grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ liegt etwa 2,4 km Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, so dass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 7, Flurstück 261 Überflutungen von bis zu 0,77 m auf. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Wohngebäude, die aber einen entsprechend hohen Sockel haben dürfen, sodass den Überflutungen vorgebeugt werden kann. Zudem wird das Gelände im Gesamtbereich neu modelliert, so dass Beeinträchtigungen für die geplanten Gebäude durch größere Regenereignisse o.ä. nicht zu erwarten sind. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind entbehrlich (Ziel I.2.1).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Planbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „KfZ-Handel / KfZ-Werkstätten / KfZ-Zubehör“ gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dar. Folglich wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erforderlich. Die Änderung erhält die fortlaufende Nummer 96.

### **4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen**

Das im südlichen Bereich des Stadtteiles Borghorst liegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76b grenzt im Norden an ein in der Umsetzung befindliches Wohngebiet an, im Süden liegen drei bestehende Wohnhäuser und ein Denkmal (Ehrenmal), die sich im Außenbereich befinden. Im Westen grenzt ein Mischgebiet an, in dem sich neben Wohnbebauung auch gewerblich genutzte Immobilien befinden, z.B. ein Autohaus und ein Restaurant. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen an, abgegrenzt durch einen bestehenden Grünzug. Störende gewerbliche Nutzungen finden angrenzend an den Änderungsbereich nicht statt.

## **5. Planfestsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Zusätzlich wird gem. § 9 (1) Nr. 7 festgesetzt, dass im Plangebiet nur Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Außerdem sind diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und auch aus städtebaulichen Gründen im Änderungsbereich nur schwer möglich und nicht gewollt.

Festsetzungen zum Einzelhandel sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Mit diesen Maßgaben soll das städtebauliche Planungsziel auf dieser Fläche gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden.

### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand bzw. der Planung der Wohnbebauung in der Umgebung. Auch im angrenzenden Mischgebiet herrscht die offene Bauweise vor.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),

- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, so wie es auch überwiegend für die umliegende Wohnbebauung festgesetzt bzw. geplant ist. Aufgrund der erforderlichen und gemeinschaftlich genutzten Erschließungsanlagen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig. Aus Sicht des Bodenschutzes ist gegen diese Überschreitung nichts einzuwenden, weil das Plangebiet schon zu Beginn der 2000er Jahre komplett aufgeschottert wurde und so die natürliche Bodenfunktion bereits auf der gesamten Fläche eingeschränkt ist. Notwendig ist diese Überschreitung, um die innere Erschließung des Gebietes zu sichern. Die Zuwegungen und Stellplätze werden mit durchlässigen Materialien hergestellt.

Das Plangebiet war vor der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausstellungsfläche des gegenüberliegenden Autohauses. Dafür waren weder eine GRZ noch eine GFZ festgesetzt, die Fläche war aber zum Teil (zu ca. 30-40%) versiegelt und, wie im Absatz zuvor erwähnt, bereits zu Beginn der 2000er Jahre komplett aufgeschottert.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Planbereich werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich darf ein Staffelgeschoss errichtet werden. Die neue Bebauung wird eher als eigenständige Einheit in Erscheinung treten, denn die Bebauung im Umfeld ist nicht homogen und so ist es schwierig, eine Gestaltung zu entwerfen, die sich in das Umfeld einfügt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der Dachform und -neigung die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß sollen die gestalterischen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt. Im vorliegenden Plan sind die Firsthöhen bzw. die Höhe der Attika auf max. 10,50 m festgesetzt. Des Weiteren ist die Sockelhöhe auf 72,00 m üNN begrenzt.

#### Dachform und Dachneigung

Im Planbereich sind nur Flachdächer mit Begrünung zulässig.

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, mit Hilfe von Retentionsdächern das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu halten. Bei Nebenanlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

#### Grünflächen



Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. So soll sich die Gestaltung des Grundstückes gut in das vorhandene Umfeld einfügen.

Des Weiteren werden der Grünstreifen im Südwesten und die Versickerungsmulde im Nordosten des Grundstückes zur Minderung des naturschutzfachlichen Ausgleichs bepflanzt und z.T. naturnah angelegt und gestaltet.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, ausgehend von der Altenberger Straße (L 510) und den Piggenweg. Da der Ausbauzustand des Piggenweges nicht dafür geeignet ist, eine Wohnanlage mit bis zu 60 Wohneinheit zu erschließen, wird der Piggenweg auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut und der Verlauf wird im Bereich der Einmündung auf die Altenberger Straße angepasst. Der Piggenweg wird verschwenkt, damit er in einem 90°-Winkel auf die Altenberger Straße trifft. Die bestehenden Häuser am Piggenweg werden weiterhin über die bestehende Straße erschlossen, die Zufahrt von der Altenberger Straße aus wird aber abgepollert. Ansonsten würde es innerhalb von ca. 40 m zwei Zufahrten von einer Landesstraße aus geben. Dem würde von Seiten Straßen NRW nicht zugestimmt werden.

Stellplätze sind nur über die Hauptzufahrt zum Grundstück zulässig. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 0,75 Stellplätzen je Wohneinheit geplant. Gemäß der Richtzahlentabelle zur Stellplatzverordnung NRW ist bei öffentlich geförderten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohnung erforderlich. An jedem Gebäude sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Altenberger Straße gewährleistet, die in einer Entfernung von ca. 300 m zum Planbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt hält ebenfalls an der Haltestelle Berning an der Altenberger Straße. Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Planbereiches und kann mit dem Bus erreicht werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Entwässerung**

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die Bestandskanalisation angeschlossen. Das Regenwasser wird über Retentionsdächer und Retentionsboxen in Kombination mit einer Entwässerungsmulde zurückgehalten und gedrosselt dem Kuhlenbach zugeführt.

Seitens des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster wird empfohlen, Dacheindeckungen nicht mit unbeschichtetem Metall auszuführen.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

### 7.3 Energieversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken Steinfurt oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Das Heizen der geplanten Gebäude ist über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ grenzt direkt an die L510 (Altenberger Straße) an. Das Ingenieurbüro Richters & Hüls aus Altenberge hat ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. Anhang), welches die Geräuschemissionen durch die angrenzende Landesstraße, aber auch durch die nordwestlich gelegene Gastronomie und durch Veranstaltungen auf dem nordöstlich gelegenen Schützenplatz auf das Plangebiet ermittelt hat.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „im Plangebiet Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Bbl. 1 von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete auftreten.“ Dementsprechend werden Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen des Straßenverkehrslärms gemacht, welcher maßgeblich für die Überschreitung der Orientierungswerte verantwortlich ist. In der Planzeichnung werden die Fassaden der geplanten Gebäude, an denen Minderungsmaßnahmen notwendig sind, entsprechend des ermittelten Lärmpegelbereiches gekennzeichnet.

<b>Lärmpegelbereich</b> <b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>	<b>Aufenthaltsräume</b> <b>in Wohnungen</b>	<b>Büroräume</b> <b>und ähnliches</b>
<i>Lärmpegelbereich II</i> 60 dB(A)	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 30</math> dB</i>	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 30</math> dB</i>
<i>Lärmpegelbereich III</i> 65 dB(A)	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 31 - 35</math> dB</i>	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 30</math> dB</i>
<i>Lärmpegelbereich IV</i> 70 dB(A)	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 36 - 40</math> dB</i>	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 31 - 35</math> dB</i>
<i>Lärmpegelbereich V</i> 75 dB(A)	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 41 - 45</math> dB</i>	<i>erf. <math>R'_{w,res} \geq 36 - 40</math> dB</i>

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.



Auch sind grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen oder Störeinflüsse, die unbeschadet des § 50 BImSchG entstehen können (z.B. Flugzeugabsturz), zu erwarten bzw. können aus hiesiger Sicht nicht in die städtebauliche Bewertung einbezogen werden (s. § 1 (6) Nr. j) BauGB).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. Stäube) sind nicht zu vermuten. Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und den geplanten Nutzungen im Ergänzungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

## **8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz**

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ist der Ergänzungsbereich nicht als Fläche mit Altablagerungen o.ä. oder als Altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche ausgewiesen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 76b kein schutzwürdiger Boden.

Beim Planbereich handelt es sich um ein Gebiet, welches an weitere geplante Baugebiete angrenzt. Die Fläche ist bereits zum Teil versiegelt, weil sich dort die Ausstellungsfläche eines Autohauses befindet. Durch die geplanten Festsetzungen wird sich der Anteil an versiegelter Fläche im Vergleich zum Status quo erhöhen, weil vier neue Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen errichtet werden sollen. Es wird zudem ein baulicher Lückenschluss entlang der Altenberger Straße (L510) zwischen der bestehenden Bebauung im Süden und dem geplanten Baugebiet nördlich des Plangebietes geschaffen, der Stadteingang aus Richtung Süden städtebaulich aufgewertet. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der Lage und der Eigentumsverhältnisse keine Alternative zur vorliegenden Planung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

## **8.3 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits teilweise überbaute, aber im Außenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Das Flurstück 261 wurde schon vor längerer Zeit komplett aufgeschottert und ist an den bewachsenen Stellen nur mit einer dünnen Schicht Mutterboden belegt (s. Gutachterlich Stellungnahme OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG). Dementsprechend ist die Fläche bereits überprägt und beherbergt keine schützenswerten natürlichen Strukturen. Die überbaubaren Flächen werden der vorliegenden Planung entsprechend festgesetzt. Die Grundflächenzahl begrenzt den Anteil an versiegelter Fläche.

Da durch die Planung Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Aufgrund des nachgefragten Bedarfes an gefördertem Wohnraum, sind die ermöglichten Eingriffe unvermeidbar. Besser geeignete Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung, da die vorliegende Planung an die wohnbauliche Entwicklung auf der Ostseite der Altenberger Straße anschließt und die Lücke zur bestehenden Bebauung südlich des Piggerweges schließt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Planinterne Ausgleichsminderungsmaßnahmen sind insbesondere mit der bepflanzten Mulde im Übergangsbereich zur freien Landschaft, der Bepflanzung zur Altenberger Straße hin und der Dach- sowie der Stellplatzbegrünung vorgesehen. Darüberhinausgehende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1a (3) BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und beschrieben und sind Bestandteil des Umweltberichtes, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

#### **8.4 FFH-Verträglichkeit**

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 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 Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 76b und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 3 km (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung ausgegangen.

#### **8.5 Artenschutz**

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung/Ergänzung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits komplett überprägte Fläche. Durch die Planung werden neue überbaubare Flächen geschaffen. Im Plangebiet bestehen keine schützenswerten Grünstrukturen, aber direkt östlich grenzt eine Baumhecke mit alten Stieleichen an. So können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen und den u.U. vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte bei der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies geht aus dem Resümee der beiliegenden Artenschutzvorprüfung von April 2024 hervor. Wenn aber die in der ASVP ausgearbeiteten Vorgaben umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ keine artenschutzrelevanten Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für Fledermäuse und Vögel auslöst.

## **8.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Allerdings liegt direkt angrenzend am Piggenweg 6 ein Ehrenmal, für welches derzeit der Eintragungsprozess als Denkmal läuft. Da das Ehrenmal aber schon jetzt direkt zwischen zwei Wohnhäusern liegt und die zukünftige Bebauung einen größeren Abstand zum Ehrenmahl hat, als die bestehende Bebauung, sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Ehrenmahl am Piggenweg 6 zu erwarten.

Somit ist durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 16 + 17 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **8.7 Bodenordnung**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8.8 Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 76b ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfale-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **8.9 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) Nr. 2 BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 76b werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich.

Der Neubau der Mehrfamilienhäuser erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbare negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 8. 10 Fläche und Standortalternativen

Der Planbereich liegt im Außenbereich, ist aber bereits zum Teil versiegelt und wird als Ausstellungsfläche eines Autohauses genutzt. Im Zusammenhang mit den benachbarten Planungen betrachtet wird eine Verbindung entlang der Altenberger Straße (L510) zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und den Gebäuden im Süden des Plangebietes geschaffen. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der Lage und der Eigentumsverhältnisse keine Alternative zum gewählten Standort.

## 9. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76b „nördlich Piggenweg“ dient der Schaffung von Wohnraum im Außenbereich. Dementsprechend wird das Regelverfahren gem. § 2 (1) BauGB angewandt (s. Ziffer 1).

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) BauGB</i>	14.12.2023
Frühzeitige Beteiligung <i>gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</i>	__.__. – __.__.2024
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	__.__. – __.__.2024
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	__.__.2024
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

aufgestellt:

Steinfurt, 17.06.2024

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers  
Fachdienstleiter

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet, Übersichtsplan, Geltungsbereich

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76b „nördlich Piggenweg“, Münster, 10.06.2024, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum & umwelt
- Artenschutzvorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 b „nördlich Piggenweg“, Münster, April 2024, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum & umwelt
- Baugrundgutachten, Greven, 26.02.2024, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG
- Gutachterliche Stellungnahme: Orientierende Deklarationsanalytik der anfallenden Boden- und Asphaltmaterialien für Ausschreibungszwecke, Greven, 06.03.2024, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG
- Überschlägige Prognose zur Verkehrsbelastung durch den Bebauungsplan Nr. 76 b „nördlich Piggenweg“, Senden, 06.02.2024, ibak Ingenieure
- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Green Living Wilmsberg“ – Bericht Nr. G-6228-01, Nordwalde, 13.05.2024, Ingenieurbüro Richters & Hüls