

Kreisstadt Steinfurt

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 69 „Pferdekamp - Süd“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Wie in vielen anderen Kommunen der Bundesrepublik Deutschland ist auch in Steinfurt der demografische Wandel angekommen. Die sich ändernde Altersstruktur in der Bevölkerung und die Abnahme der Einwohnerzahlen machen sich auch im Bausektor bemerkbar. Festzustellen ist dies vor allem am Bedarf an Seniorenwohnungen und der geringeren Nachfrage nach Bauplätzen. Nichts desto trotz ist zu konstatieren, dass es im Stadtteil Burgsteinfurt zwar eine nicht mehr ganz so enorme, aber dennoch stetige Nachfrage nach Bauplätzen gibt. So werden im Schnitt noch immer jährlich etwa 20 neue Bauplätze in Burgsteinfurt benötigt. Entsprechend dem Bedarf ist in Burgsteinfurt in den letzten Jahren eine maßvolle Ausweisung neuer Bauplätze vollzogen worden. Das heißt, es wurden nur kleinere Baugebiete ausgewiesen (Ascheweg, Bahnhof) um auch zu gewährleisten, dass die vorhandenen größeren Baugebiete komplett bebaut werden und die dort vorgehaltene Infrastruktur entsprechend genutzt wird. Dadurch ist z. B. erreicht worden, dass alle Grundstücke in den Baugebieten Baumgarten und Pferdekamp veräußert worden sind und auch die bisher ungenutzten, städtischen Grundstücke in der Steintorfeldmark nach und nach verkauft werden.

Es ist zudem festzustellen, dass sich in letzter Zeit die Anfragen von Bürgern häufen, die keine angemessenen Bauplätze für Einfamilienhausbebauung in Burgsteinfurt finden können. Viele Bauwillige haben das Baugebiet Flögemannsesch (Bebauungsplan Nr. 64b) in Betracht gezogen. Die Umsetzung dieses Baugebietes muss jedoch aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes vom 31.08.2012 zum Bebauungsplan (Az.: 10 D 114/10.NE) in die Zeit gesetzt werden. Auch andere geplante Baugebiete wie der Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes an der Friedrich-Hofmann-Straße bieten sich nicht zur Befriedigung aller Baulandnachfragen an, da hier nicht an eine klassische Einfamilienhausbebauung gedacht wird, sondern an andere Wohnformen.

Auch die Stadt Steinfurt hat sich dem Ziel der Innenentwicklung vor Ausdehnung in den Freiraum angeschlossen. Dies ist auch daran festzumachen, dass die letztmalige Ausdehnung des Siedlungskörpers von Burgsteinfurt mit der Ausweisung des Baugebietes Pferdekamp in 2006 vollzogen wurde.

Da jedoch aufgrund verschiedener Faktoren die Innenentwicklung in Burgsteinfurt derzeit nicht vorangetrieben werden kann bzw. nicht der gesamten Nachfrage gerecht werden kann, muss auch wieder über eine Ausweisung neuer Bauflächen im bisherigen Außenbereich von Burgsteinfurt nachgedacht werden. Diesen Weg möchte nun ein Investor aus Burgsteinfurt beschreiten und hat dazu Flächen in

Burgsteinfurt erworben, die sich südlich an das bebaute Baugebiet Pferdekamp anschließen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt seit März 2000 als Wohnbaufläche dargestellt und somit als Wohnbauerwartungsland grundsätzlich entwicklungsfähig. Somit kann bereits seit 13 Jahren davon ausgegangen werden, dass die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 69 zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Insofern greift die Stadt Steinfurt nicht willkürlich auf Außenbereichsflächen zurück, sondern betreibt hier die Umsetzung einer langfristigen Planung.

Wie bereits angeführt hat die letztmalige Ausdehnung in den Außenbereich vor 7 Jahren stattgefunden. Insofern hat die Stadt Steinfurt hier dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden - soweit es möglich ist - Rechnung getragen. Es ist aber ebenso festzustellen, dass nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Gemeinden gemäß § 1 (6) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB u.a. dafür Sorge zu tragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden, sozial stabile Bewohnerstrukturen geschaffen und erhalten werden oder die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Dass es bei der Erfüllung dieser Ziele bereits einen gewissen Rückstau im Stadtteil Burgsteinfurt gibt, zeigt sich an der Nachfrage an Baugrundstücken im Ort. So hat sich neben dem angedachten Baugebiet Pferdekamp-Süd mit ca. 43 Bauplätzen aktuell die Möglichkeit ergeben, dass auch eine innerstädtische Gewerbebrache ("Spinnerei Rolinck") entwickelt werden kann. Dieses Baugebiet verfügt nach dem derzeitigen Planentwurf über ca. 50 Bauplätze. Theoretisch könnte nun gesagt werden, dass zunächst nur das Baugebiet der Spinnerei Rolinck entwickelt werden soll. Es zeigt sich aber schon jetzt, dass dieses Baugebiet die angestaute Nachfrage nach Baugrundstücken nicht allein befriedigen kann. Auch ist noch nicht sicher, wann das Baurecht und die Erschließung für dieses Baugebiet da sein werden.

Somit ist es derzeit eine dringende Aufgabe der Stadt Steinfurt, der Nachfrage nach Bauland nachzukommen, nachdem in den letzten Jahren keine größeren Baugebiete mehr ausgewiesen wurden. Zudem sieht die Stadt Steinfurt eine gewisse Gefahr darin, weiter Einwohner zu verlieren, wenn nicht entsprechende Angebote für Familien und andere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Insofern ist es als glücklicher Umstand anzusehen, dass es nun womöglich zwei Baugebiete gibt und damit für die Bevölkerung auch gewisse Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Lage bestehen.

Bei der Planung des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 ist ferner zu berücksichtigen, dass es immer schwieriger wird, Bauflächen verfügbar und bezahlbar zu machen. So werden die Grundstücke im angedachten innerstädtischen Baugebiet einen deutlich höheren Kaufpreis haben, als im Baugebiet Pferdekamp-Süd. Auch aus diesem Grund ist es sinnvoll bzw. geboten, das geplante Baugebiet Pferdekamp-Süd nach Möglichkeit umzusetzen.

Hier liegt der glückliche Umstand vor, dass ein Landwirt bereit war, seine Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung bereit zu stellen. So gab es in den letzten Jahren seitens der Stadt Steinfurt stets Bemühungen ein neues Baugebiet zu entwickeln. Dies ist jedoch immer aus unterschiedlichsten Gründen wie z.B. die Verfügbarkeit der Flächen gescheitert.

Die zuvor gemachten Ausführungen waren auch die Grundlage für die Abwägung der Belange zum Schutz von Grund und Boden sowie dem Belang der Wohnbedürfnisse für weite Kreise der Bevölkerung. Da in den letzten Jahren dem Belang des

Bodenschutzes Vorrang eingeräumt wurde, ist in diesem Fall dem Belang der Schaffung von Wohnraum der Vorzug zu geben.

Nichts desto trotz ist festzustellen, dass die beiden Baugebiete Pferdekamp-Süd und das mögliche innerstädtische Baugebiet wohl nur zu einer mittelfristigen Bedarfsdeckung an Baugrundstücken ausreichen.

Mit Schreiben vom 09.01.2013 hat der Investor die Schaffung von Planungsrecht zur Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilien- und Doppelhäuser beantragt. Das zugehörige Bebauungskonzept sieht analog zum Pferdekamp eine u-förmige bzw. w-förmige Erschließung mit ca. 43 Bauplätzen vor. Hinsichtlich der Gebäudeform wird von einer „klassischen“ 1½-geschossigen Bebauung mit einem Satteldach ausgegangen.

Das Vorsehen eines gesondert ausgewiesenen Spielplatzes wird als nicht notwendig erachtet, da im unmittelbaren Umfeld bzw. den benachbarten Baugebieten ausreichende öffentliche Spielflächen vorhanden sind.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des zuvor beschriebenen Baugebietes hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 16.05. 2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 „Pferdekamp - Süd“ gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 wird wie folgt umgrenzt:

Osten:

Vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1053 in südwestliche Richtung durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 1063 bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1063, von dort in Richtung Süden durch die östliche Grenze des Flurstücks 972 auf einer Länge von ca. 180 m;

Süden:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Westen auf einer geraden Linie von ca. 149 m Länge durch das Flurstück 972 auf das Flurstück 1149 (ca. 17 m hinter der dargestellten Nutzungsgrenze in der Liegenschaftskarte);

Westen:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Norden in einer geraden Linie auf einer Länge von ca. 169 m auf dem Flurstück 1149 verbleibend (Abstand zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1119 ca. 13 m in einer gedachten verlängerten Linie der südlichen Grenzen des Grundstücks Pferdekamp 24);

Norden:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Osten auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1119, von dort weiter in Richtung Osten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1119, 1117, 1116, 1113, 1112, 1109, 1108 und 1124 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1124, in Verlängerung dieser Linie durch die Flurstücke 972 und 1063 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1053.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 29 der Gemarkung Burgsteinfurt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Darstellung im Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der südliche und westliche Rand des Plangebietes liegen mit einer Breite von max. 17 m innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft. In diesen Randbereichen sind jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt bzw. es sind dort Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Aus dieser Sicht kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 69 „Pferdekamp-Süd“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist; eine Änderung für die o.g. südlichen und westlichen Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 69 ist aufgrund der allgemein gültigen Planunschärfe von Flächennutzungsplänen nicht erforderlich.

Durch die geringfügige Inanspruchnahme der Flächen für die Landwirtschaft (für die Gartenbereiche der Baugrundstückstücke) wird zudem erst eine angemessene Grundstücksaufteilung ermöglicht.

4. Derzeitige Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1 Angrenzende Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Dies gilt für den Osten, Süden und Westen, wobei im Westen nach ca. 30 m eine etwa 4,2 ha große Waldfläche angrenzt. Nördlich des Planbereiches befindet sich die Wohnbebauung des Baugebietes Pferdekamp. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der weiter südöstlich in die Landesstraße 580 mündet.

In einer Entfernung von knapp 100 m befindet eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der auch Tierhaltung betreiben wird.

4.2 Plangebietsflächen

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Ökologie

Ein Landschaftsplan für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 69 besteht nicht. Für den Bereich des Plangebiets liegen weder besondere naturräumliche Gegebenheiten noch besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor. Ohnehin ist im Plangebiet aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung

sowie der das Plangebiet umgebenden Bebauung nur noch eine eingeschränkte Fauna zu erwarten.

Der Bereich westlich des Plangebietes ist jedoch als Biotopverbundfläche mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. Diese Ausweisung betrifft nicht nur die angrenzende Waldfläche, sondern auch die weiter westlich und nördlich gelegenen Freiflächen.

4.3.2 Immissionen

Aufgrund der Lage und bekannten Planungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht mit beachtlichen Lärmimmissionen für das geplante Baugebiet zu rechnen. Die östlich gelegene L 580 hält einen Abstand von mindestens 200 m zum Plangebiet ein.

Südlich des Planbereiches sind noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, auf denen auch Tierhaltung stattfindet. Die nächstgelegene Hofstelle mit Tierhaltung befindet sich knapp 100 m südlich des Plangebietes. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen sind gutachterlich untersucht worden (vgl. Kapitel 8 der Begründung).

4.3.3 Sonstige Sachverhalte

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sonstige Sachverhalte, die festzusetzen, zu kennzeichnen oder nachrichtlich zu übernehmen wären, werden durch die Planung nicht berührt.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um hier künftig Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes zu vermeiden oder Nutzungen mit großen Flächenbedarfen steuern zu können, werden Beschränkungen des Nutzungskataloges des § 4 BauNVO vorgenommen. So sind die Nutzungen und Betriebe gem. § 4 (2) BauNVO (*Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der eingangs des Kapitels gemachten Ausführungen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig.

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

In den textlichen Festsetzungen ist ferner noch aufgenommen, dass im gesamten Plangebiet Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich mehr oder weniger um eine Klarstellung, dass auch diese Nutzungsformen, die nicht zwangsläufig als Vergnügsstätten zu

werten sind, nicht gewollt sind. Auch diese Nutzungen rufen Störungen im Planbereich und dem Umfeld hervor, die zu städtebaulichen Spannungen führen. Daher sind diese Nutzungsarten aus städtebaulicher Sicht negativ zu werten und gefährden die Umsetzung der Planungsziele dieser Bebauungsplanaufstellung.

Die vorhandenen und die geplanten Erschließungsflächen im Plangebiet werden als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.2 Bauweise

Um eine städtebaulich geordnete Einpassung des Plangebiets in die bereits bebaute Umgebung zu gewährleisten, wird die offene Bauweise der angrenzenden Bebauungsplangebiete einschließlich der dort zulässigen Gebäudetypen übernommen. Im Plangebiet sind daher gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO Einzelhäuser und Doppelhäuser, nicht aber Hausgruppen zulässig.

Zur Wahrung eines Ortsbildes mit typischer Eigenheimbebauung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Es sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Nutzungseinheiten), bei Doppelhausbebauung nicht mehr als eine Wohnung je Haushälfte zulässig. Durch die Beschränkung soll auch ein unverträgliches Verkehrsaufkommen mit hohem Stellplatzdruck sowie zusätzlichen sozialen Folgeeinrichtungen, die ggfs. erforderlich würden, vermieden werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung beachten die bestehende Wohnbebauung, treffen gängige Festsetzungen für Neubaugebiete in Steinfurt und berücksichtigen dabei die Umgebungsbebauung. Grundsätzlich ist es dabei Ziel, eine sog. 1½-geschossige Bebauung zu schaffen, die für Steinfurt sehr typisch ist. Da das Festsetzen von 1½ Geschossen nicht möglich ist, wird über verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erreicht, eine solche Bebauung zu erzielen. Dazu dient vor allem die Festsetzung einer Traufhöhe von 3,0 m bis zu 3,7 m. Jedoch gehören auch Dachgauben zum typischen Ortsbild in Steinfurt. Dies kann dazu führen, dass rein rechnerisch gesehen, Gebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen. Da die Bebauung mit Gauben durchaus gewollt ist, werden im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse für die geplante Bebauung zugelassen. Weiteres zu den Festsetzungen zum hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und deren Hintergründen, folgen nachstehend.

Es wurden Festsetzungen zur Sockel-, First- und Traufhöhen, den Dachformen und zur Geschossigkeit getroffen. Zudem werden Festsetzungen zu Garagen, Nebenanlagen und zur Gestaltung der Außenbereiche der Grundstücke getroffen, um auch hier einen gewissen einheitlichen Rahmen vorzugeben.

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. So wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Dies entspricht der Obergrenze für die GRZ gemäß § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. In Verbindung mit einer maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird eine entsprechende GFZ von 0,8 festgesetzt. In der

Zusammenschau dieser Festsetzungen mit den Festsetzungen zur Bauweise ist eine ausreichende und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet.

Um eine städtebaulich nicht gewünschte stark unterschiedliche Höhenentwicklung der zu errichtenden Gebäude zu verhindern, werden ergänzend zur festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Festsetzungen zur Sockelhöhe, Firsthöhe und Traufhöhe getroffen.

Für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss eines Gebäudes (Sockelhöhe) wird eine maximale Höhe von 0,5 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der zuvor definierten Sockelhöhe ist die Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen (Bau-)Grundstück. Bei Eckgrundstücken innerhalb des Plangebietes ist die auf der Nord- bzw. Südseite des Grundstückes angrenzende Straßenfront zur Ermittlung der Sockelhöhe maßgeblich. Abweichend hiervon ist beim Eckgrundstück im festgesetzten WA⁵-Gebiet die Straßenverkehrsfläche an der Ostseite des Grundstückes zur Ermittlung der Sockelhöhe heranzuziehen.

Grundlage für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die beigefügte Straßenplanung (Projekt: Erschließung BG "Pferdekamp II", "Lageplan Straßenplanung") des Büros Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Spelle, vom 29.01.2014 mit den dort angegebenen Endausbauhöhen in der dargestellten Straßenachse. Die dortigen Endausbauhöhen sind als Höhen über Normalnull (üNN) und somit eindeutig angegeben. Auch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 69 und in der Straßenausbauplanung sind Höhenpunkte bzw. in der Ausbauplanung sogar Höhenlinien vorhanden, so dass der Höhenbezug zwischen geplanter Straße und Baugrundstück klar erkennbar ist.

Die Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses eines Gebäudes und dem Schnittpunkt von Oberkante Sparren des Dachgeschosses mit der Außenfläche der aufgehenden Außenwand (Traufhöhe) wird auf eine Bandbreite von 3,0 m bis 3,7 m begrenzt. Die Firsthöhe darf 10,0 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, nicht überschreiten.

Durch die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe soll einerseits das Interesse der Bauwilligen an einer optimalen Nutzung des Dachraumes angemessen berücksichtigt werden, andererseits soll jedoch eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper auch untereinander vermieden werden.

Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. Z. m. § 86 BauO NRW werden im Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen u. a. zur Dachneigung und zur Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtungen) getroffen. Beide Festsetzungen sind auch aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung.

Um unruhige Dachlandschaften zu verhindern, werden Dachform, Dachneigung, die Anordnung von Dachausbauten sowie die Firstrichtungen festgesetzt. Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer (unter den nachstehenden Einschränkungen) zugelassen; einfache Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Gebäuden mit Pultdach müssen die Firstlinien der beiden gegenläufigen Pultdächer in einer gemeinsamen vertikalen Ebene liegen. Der Höhenunterschied zwischen den Firstlinien der Pulte ist auf maximal 1,00 m begrenzt.

Für die Dachneigung werden Bereiche von 30° - 45° und 35° - 48° festgesetzt. Die niedrigere Dachneigung gilt für die westliche und südliche Bauzeile (WA⁵-, WA⁹- und WA¹⁰-Gebiet). Dadurch soll zumindest in gewisser Weise bzw. optisch eine etwas niedrigere Bebauung entstehen, um den Übergang zur freien Landschaft angemessener auszugestalten. Hier besteht auch eher die Möglichkeit, das erdgeschossige Bauen (ohne ausgebautes Dachgeschoss) zu realisieren.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude, da diese die Dachlandschaft bestimmen. Für Garagen, überdachte Stellplätze, zulässige Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sollen alternativ zur Dachneigung des Hauptdaches auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen werden, um den Bauwilligen hier größere Gestaltungsmöglichkeiten zu geben (z. B. für Dachbegrünungen).

Aus städtebaulicher Sicht sind die zuvor beschriebenen Festsetzungen für die Raumbildung von erheblicher Bedeutung.

Die Gesamtlänge von Dachausbauten (Dachgauben) wird auf maximal 50% der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln können, zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund sollen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand einhalten, so dass auch in der Giebelansicht die eigentliche Dachform erkennbar bleibt. Dachausbauten in der zweiten Ebene sind unzulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters mit durchgrünten Strukturen und größeren Gartenbereichen sind zudem Festsetzungen zu Einfriedungen und Nebenanlagen geschaffen worden. Dazu tragen auch das Festsetzen von hinteren Baugrenzen in einigen Bereichen sowie die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bei.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die verlängerte Ringelnatzstraße erschlossen. Hierfür hat noch ein Ausbau der Straße zu erfolgen, die sich derzeit noch als Wirtschaftsweg darstellt. Dementsprechend ist die Ringelnatzstraße am östlichen Plangebietsrand auch als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 8 m festgesetzt. Die Erschließungsstraßen für die geplanten Baugrundstücke sind ebenfalls als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und weisen eine durchgängige Breite von 7,5 m auf. Abweichend hiervon ist für das ganz im Nordwesten gelegene Grundstück eine kurze separate Erschließung mit einem 5,5m breiten Weg vorgesehen. Die konkrete Gestaltung der Verkehrsflächen wird auf der Grundlage/Basis der beigefügten Straßenausbauplanung des Büros Lindschulte (vgl. Kap. 5.3) unter Berücksichtigung der Grundstückserschließungen erfolgen.

Notwendige Stellplätze sind, unbeschadet etwa im Straßenraum vorhandener zusätzlicher Parkplätze, auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

Eine festgesetzte Wegeverbindung im Nordwesten des Plangebietes von 2,5 m Breite soll die Option für eine Anbindung an einen angedachten Fuß- und Radweg, der den gesamten Stadtteil umläuft, oder an andere Nutzungen offenhalten.

Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist über die Ringelnatzstraße am östlichen Plangebietsrand sowie die Straßen Im Hasfeld und Veltruper Kirchweg an die L 580 (Horstmarer Straße/ Blocktor) gewährleistet.

Zur Diskussion stand auch eine (kürzere) Anbindung über den angrenzenden Wirtschaftsweg in Richtung Südosten an die L 580. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat jedoch in seiner Stellungnahme vom 04.11.2013 klargestellt, dass ein solcher Anschluss nicht befürwortet wird. Daher soll der vorhandene Wirtschaftsweg am südlichen Ende des geplanten Baugebietes (durch sog. Poller) abgebunden werden. Damit wird analog zum bestehenden, nördlich angrenzenden Baugebiet "Pferdekamp" verfahren.

Der Zugang zum ÖPNV ist durch die Haltestellen „Kreislehrgarten“, "Blocktor" oder "Dreihus" (Entfernungen ca. 700 m) gegeben. Der Bahnhof Burgsteinfurt liegt nördlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von 2 km.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Ringelnetzstraße ist ein sog. Trennsystem vorhanden. D.h., es gibt dort einen Abwasser- und einen Regenwasserkanal. Die geplanten Gebäude können mit den dort anfallenden Abwässern und dem anfallendem Niederschlagswasser in das dort bestehende Trennsystem entwässern. Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Erkundung der Baugrundverhältnisse erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers ohnehin nicht möglich ist (vgl. Anlage). Insofern ist für die Entsorgung des Niederschlags der Regenwasserkanal zu nutzen. § 51a Landeswassergesetz ist zu beachten.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Eine Löschwasserversorgung von 600 l/min über 2 Stunden ist sichergestellt.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von der Westnetz GmbH oder gegebenenfalls einem anderen Stromanbieter gesichert. Für die Telekommunikationsanlagen ist die Deutsche Telekom AG zuständig, für sonstige Medienleitungen die jeweiligen Betreiber.

Die Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Steinfurt. Dies ist jedoch noch endgültig über eine Wirtschaftlichkeitsprüfung der Stadtwerke abzuklären. Da im Umfeld des Planbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind, wird vermutlich eine Anschlussmöglichkeit für Gas für die neu geplanten Grundstücke gegeben sein. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative/ regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. bzw. mit Öl als fossilen Energieträger sicherzustellen.

8. Immissionsschutz

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen für das geplante Baugebiet keine Konfliktsituationen. Wie bereits in Kapitel 4 dargestellt, ist nördlich bzw. nordöstlich des Planbereiches ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden. Die zulässigen Nutzungen in diesen Bereichen sind über Bebauungspläne geregelt. Dort ist ausnahmslos Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass nur wohnverträgliche Nutzungen entstehen können. Der Planbereich wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit wird auch hier gewährleistet, dass unverträgliche Nutzungen nicht entstehen können.

Die L 580 befindet sich in einer Entfernung von mindestens 200 m östlich des Plangebietes. Nach der Straßenzählung aus 2010 für das Land Nordrhein-Westfalen wurde ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV-Wert) von 6.948 Fahrzeugen für die L 580 ermittelt. Die Zählstelle für diesen Wert lag allerdings deutlich weiter nördlich, im Bereich des Veltruper Kirchweges. Eine Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Hahm, Osnabrück, aus 2011 zur geplanten westlichen Entlastungsstraße für den Stadtteil Burgsteinfurt hat für die L 580 im Bereich östlich des Bebauungsplanes Nr. 69 einen DTV-Wert von 5.500 Fahrzeugen ermittelt (Analyse-Nullfall). Dieser Wert stellt einen Maximalwert - auch in Bezug auf die Prognosen bis zum Jahr 2025 - dar. Angesichts dieser Verkehrsbelastungen und des Abstandes zwischen dem Plangebiet und der L 580 ist von möglichen Lärmkonflikten für das Baugebiet, die durch den Straßenverkehr entstehen, nicht auszugehen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht haben Gerüche für das Plangebiet eine größere Relevanz. So befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle (Veltrup 2) auf der 100 Rinder gehalten werden. Zudem gibt es dort einen Güllehochbehälter. Auf dem Grundstück Veltrup 3 wird lediglich Hobbytierhaltung betrieben. So gibt es dort einige Hühner in einem Stall mit 40 qm Grundfläche sowie Pflegehaltung von 3 Schafen auf der östlich gelegenen Wiese. Diese Nutzung hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Relevanz.

Weiter südlich befinden sich auf der Hofstelle Veltrup 4 sind ebenfalls 100 Rinder. Dieses sind zusammen mit einem Güllehochbehälter und einer Silageplatte zu berücksichtigen.

Die beschriebenen Tierhaltungen und die aufgeführten Anlagen wurden im Bezug auf das geplante Allgemeine Wohngebiet gutachterlich untersucht.

Dabei kommt das Gutachten (s. Anlage) zu dem Ergebnis, dass für die bestehende Tierhaltung die Orientierungswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) von 10% der Jahresstunden überschritten werden. Der Maximalwert der ermittelten Geruchsbelastungen liegt bei 11% der Jahresstunden in der südlichen Bauzeile des geplanten Baugebietes. Zudem wurden im Geruchsgutachten auch Erweiterungsmöglichkeiten der Tierzahlen für die landwirtschaftlichen Hofstellen Veltrup 2 und 4 eingerechnet. Nach Aussage des Gutachters wurde hier ungefähr eine Verdoppelung des aktuellen Bestandes gerechnet. Mit diesen derzeit fiktiven Erweiterungen ergeben sich im Plangebiet Geruchsbelastungen von bis zu 12% der Jahresstunden. Auch diese liegen wiederum in der südlichen Bauzeile (WA⁹-Gebiet).

Nach neuerer Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW (Urteil vom 25.03. 2009, Az.: 7 D 129/07.NE) können aber auch Geruchsbelastungen von bis zu 15% der Jahresstunden für ein Wohngebiet hinnehmbar sein, wenn es sich um

Flächen handelt, die direkt an den Außenbereich angrenzen. Dies ist hier eindeutig der Fall.

Da die GIRL 2008 kein rechtlich bindendes Regelwerk ist, sind die unter Nr. 3.1 genannten Immissionswerte keine Grenz-, sondern Orientierungswerte für die Abwägung. Das Plangebiet grenzt nach dem wirksamen Flächennutzungsplan an einen Bereich an, der gemäß § 35 (1) BauGB Standort für stark emittierende Betriebe sein kann. In diesem durch Landwirtschaft geprägten Bereich muss mit Lärm und Gerüchen gerechnet werden, die durch Tierhaltung, Dungstätten u.ä. üblicherweise entstehen. Diese Immissionen sind typische Begleiterscheinungen der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung, mit denen künftige Bewohner des geplanten Baugebietes zu rechnen haben und nicht gänzlich verschont bleiben können.

Auch das erstellte Geruchsgutachten empfiehlt die Bildung von Zwischenwerten gemäß Punkt 3.1 der GIRL 2008, sofern keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe auf das Plangebiet einwirken. Auch dies ist hier der Fall.

Daher wird für diesen von der Landwirtschaft vorgeprägten Raum festgelegt, dass für den überwiegenden Teil der südliche Bauzeile (WA⁹-Gebiet) auch bis zu 15% Jahresgeruchstunden als zumutbar anzusehen sind und die Überschreitung der Orientierungswerte der GIRL 2008 für diesen Teilbereich zugelassen werden kann. Das Gleiche gilt im Prinzip für die WA⁶-, WA⁷-, WA⁸- und WA¹⁰-Gebiete. Da das Geruchsgutachten in diesen Bereichen bei der Erweiterung geringe Belastungen von bis zu 9% bzw. "in einer Spitze ohne Baufenster" 10% der Jahresstunden ermittelt, werden hier Geruchsbelastungen von bis zu 12% der Jahresstunden zugelassen. Dies eröffnet den vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten und engt sie nicht auf den Bestand ein. Eine Verdoppelung des Tierbestandes ist in jedem Fall möglich. Im Planentwurf ist dazu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden.

Der Anwohnerverkehr im Planbereich und der Umgebung wird ebenfalls zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Andere Belastungen sind ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe keine weiteren störenden Betriebe oder sonstige Störeinflüsse befinden.

9. Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten und alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Burgsteinfurt bedarfsgerecht vorhanden.

Nordöstlich des Planbereiches befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von knapp 600 m der DRK-Kindergarten. Im nördlich angrenzenden Baugebiet "Pferdekamp" ist ein Spielplatz vorhanden, im nordöstlich angrenzenden Baugebiet "Dreihuskamp" gibt es einen größeren Spiel- und Bolzplatz. Aufgrund des vorhandenen Angebotes an Spielmöglichkeiten für Kinder/Jugendliche im direkten Umfeld wird in dem hier geplanten Baugebiet auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes verzichtet.

10. Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz

Ein Altlastenverdacht besteht für das Plangebiet nicht.

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

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die einer Bebauung zugeführt werden soll. Insofern entspricht die Planung nicht dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG. Wie jedoch schon in Kapitel 1 dargelegt, kann aus verschiedenen Gründen der Nachfrage nach Baugrundstücken über verfügbare Flächen im Innenbereich von Burgsteinfurt nicht nachgekommen werden. Daher soll hier zum ersten Mal seit 2006 wieder eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen vollzogen werden. Diese Flächen gelten aber bereits seit 2002 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Bauerwartungsland. Somit ist die Planung aus Sicht der Stadt Steinfurt an diesem Standort zu vertreten.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (M = 1: 25.000) des geologischen Dienstes NRW befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Dies ist anhand von Baggerschürfungen im Plangebiet am 27.11.2013 abgeklärt worden. demnach befindet sich auf ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche der sog. Plaggenesch. Insofern ist für die Inanspruchnahme des Bodens ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Nach der Berechnung in der dieser Begründung beigefügten landschaftsökologischen Bewertung ist dafür ein Ausgleich von 4.039,15 Punkten zu schaffen (vgl. Anlage). Der Ausgleich wird über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt erfolgen.

11. Schutz von Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten werden und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden muss. Bei der Auswahl der Fläche wurde bereits darauf geachtet, dass weniger wertvolle Fläche (Acker) überplant wird. Als aus ökologischer Sicht werden wertvollere Bereiche wie Grünzüge, Wald o.ä. nicht beansprucht. Lediglich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wurde eine Eiche überplant. Zudem sind entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Tiefe von 5 m (Norden) bzw. 7 m (Westen und Süden) festgesetzt. Damit wird nicht nur ein gewisser Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen, sondern auch ein angemessener Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft.

Die Bebauung der geplanten Einfamilien- und Doppelhausbebauung soll für diese Art der Bauweise relativ kompakt und flächensparend erfolgen. D.h., dass sich die Größe der Grundstücke vornehmlich zwischen 420 und 600 qm bewegt. Insofern ist auch die Festsetzung der Obergrenzen für GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO erforderlich.

Eine exakte Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird in der landschafts-ökologischen Bewertung dargestellt (s. Anlage); die landschaftsökologische Bewertung sind Bestandteil dieser Begründung. Nach den dortigen Berechnungen besteht nach Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand ein Defizit von rund 6.484 Biotopwertpunkten. Zusammen mit dem erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme des Plaggeneschbodens im Plangebiet von 4.039 Punkten (vgl. Kap. 10) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt rund 10.523 Punkten. Der Ausgleich wird über Abbuchungen beim Ökokonto der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt erfolgen.

12. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt rund 600 m. Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 ausgegangen.

13. 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 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.

Bereits im Vorfeld der konkreten Planungen zum angedachten Baugebiet wurde das Spektrum der möglicherweise betroffenen Tierarten von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt festgelegt. Dies waren das Rebhuhn und der Kiebitz. Entsprechend dieser Vorgabe wurde eine Artenschutzprüfung für den Planbereich vorgenommen (vgl. Anlage). Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass kein artenschutzrechtlicher Konflikt für Rebhuhn und Kiebitz besteht. Allerdings wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 brütende Vogelarten festgestellt, die aber nicht planungsrelevant sind. Daher wird vom Gutachter als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, eine Beanspruchung des Bodens und die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum

29. Februar zuzulassen. Dieser Anregung wird gefolgt, eine entsprechende textliche Festsetzung ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Zur Sicherheit wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die Meldepflicht von Bodendenkmalfunden regelt.

Auch in der näheren und weiteren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69 sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Somit ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

16. Kampfmittel

Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze hat es zu Zeiten des 2. Weltkrieges Laufgräben und damit mögliche Kampfmittelbeeinflussungen gegeben. Dieser Bereich wurde daher am 4. Januar 2007 durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg mittels einer computergestützten magnetischen Messaufnahme untersucht. Mit Schreiben vom 17. Januar 2007 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass keine Kampfmittel festgestellt wurden.

Vorsorglich wurde jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die Benachrichtigungspflichten regelt, falls sich im Zuge der Realisierung des Plans ein Verdacht auf Kampfmittel ergibt.

17. Verfahren

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 69 "Pferdekamp-Süd" erfolgte im Amtsblatt 20/2013 vom 23. Juli 2013. Mit der Bekanntmachung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 förmlich eingeleitet.

Am 11. Juni 2013 wurde das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" veröffentlicht. Das Gesetz sieht mehrere Änderungen im BauGB vor, die zu verschiedenen Zeitpunkten in-Kraft-treten. Die Ergänzung im § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung geschehen soll, ist am 20. September 2013 in Kraft getreten. Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB, werden Verfahren, die vor In-Kraft-Treten einer Änderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Somit ist rein rechtlich gesehen, dem Aspekt des Vorzugs der Innenentwicklung nicht zwingend Rechnung zu tragen. Im Kapitel 1 ist jedoch dargelegt, dass die Stadt Steinfurt die Innenentwicklung gegenüber einer Ausdehnung in den Außenbereich bevorzugt. Dort ist aber auch ausführlich begründet, warum bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Pferdekamp-Süd" von dieser Vorgehensweise abgewichen werden muss.

aufgestellt:

Steinfurt, 31.01.2014

Az.: III/ 61-26-09/64b/ AS-jo

Kreisstadt Steinfurt

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Niewerth

Techn. Beigeordneter

Anlagen

- Umweltbericht
- Landschaftsökologischer Bewertung
- Artenschutzprüfung
- Immissionsschutz-Gutachten (Geruchsimmissionsprognose)
- Gutachten zur Erkundung der Baugrundverhältnisse