



Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck
Kreis Steinfurt

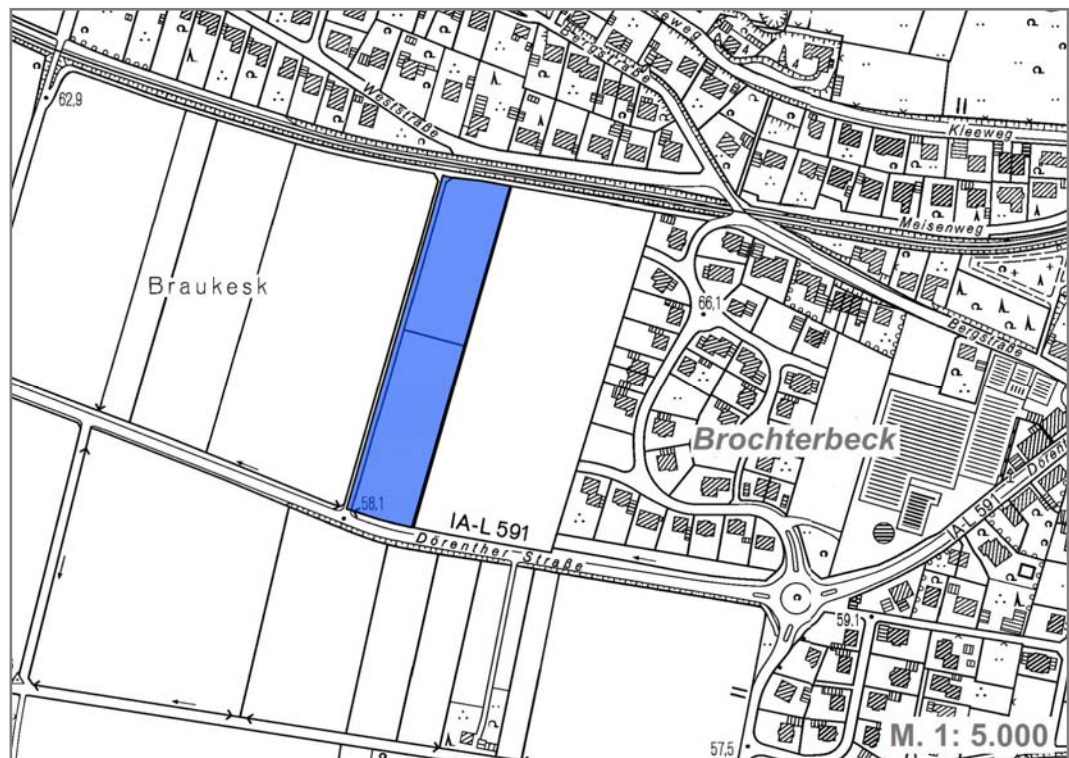
Bebauungsplan Nr. 30 „Dörenther Straße III“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“	
1	
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	6
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	7
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.7 Grünordnung	7
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	9
4.1 Dachformen	9
4.2 Dachneigung	9
4.3 Dachaufbauten, -einschnitte	10
4.4 Einfriedungen	10
4.5 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter	10
4.6 Vorgärten	11
5. Immissionsschutz	11
5.1 Geruchsimmissionen	11
5.2 Verkehrslärm	11
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	12
6.1 Ver- und Entsorgung	12
6.2 Soziale Maßnahmen	12
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
6.4 Altlasten	13
6.5 Wasserschutzgebiet	13
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	13
7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	13
7.2 Bestehende Verhältnisse	14
7.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	16
7.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	17

7.5	Artenschutzrechtliche Belange	18
8.	Flächenbilanz	19
II.	Verfahrensvermerk	
	20	

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 30 „Dörenther Straße III“

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, nördlich der *Dörenther Straße* und westlich des *Blumenweges*. Er umfasst dort die Flurstücke 67, 68 und 163 der Flur Nr. 22, Gemarkung Brochterbeck.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,05 ha.

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Östlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 21 „Dörenther Straße“ und Nr. 25 „Dörenther Straße II“ an.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB aus. Im Bebauungsplan wird ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.5 Verfahren

Von Mai 2017 bis Dezember 2019 hat der Gesetzgeber für die Arrondierung von Siedlungsbereichen den neuen Paragraphen 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Da der Aufstellungsbeschluss bereits am 09.04.2019 gefasst wurde und absehbar ist, dass der Satzungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2021 gefasst werden kann, wird dieser Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Das vorliegende Plangebiet wurde auf die festgelegten Kriterien des § 13b hin überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Anwendung des § 13b BauGB für die

Entwicklung von Wohnbauflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ in Frage kommt.

Im Einzelnen:

1.5.1 Flächengröße

Die Grundfläche darf in einem § 13b-Gebiet nicht größer als 10.000 m² sein. Zur Ermittlung dieser Größe wird – analog zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB – die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes – und somit der Geltungsbereich einer FNP-Berichtigung – hat eine Größe von ca. 1,05 ha. Als GRZ wird eine Maßzahl von 0,3 festgesetzt. Demnach kann die Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 3.150 m² betragen. Bei einer Annahme von ca. 20 % für Straßenverkehrsflächen ergibt sich zusätzlich eine Fläche von 2.100 m². Selbst bei der Summierung dieser beiden Werte liegt die Fläche mit 5.250 m² deutlich unter dem im § 13b definierten Schwellenwert von 10.000 m².

→ Das Kriterium ‚Flächengröße‘ wird eingehalten.

1.5.2 Art der baulichen Nutzung

Der neue § 13b darf lediglich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen herangezogen werden. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 30 soll ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden – analog zu der Gebietsfestsetzung im Baugebiet „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

→ Das Kriterium ‚Art der baulichen Nutzung‘ wird eingehalten.

1.5.3 Lage an im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich – und demnächst auch südlich (B-Plan Nr. 29 „Sandstraße“) – unmittelbar an eine Wohnsiedlung an. Lediglich westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Vorschrift des § 13b verlangt, dass ein neues Baugebiet an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Durch die Fortführung der baulichen Wohnsiedlungsstruktur der westlich angrenzenden Siedlung wird dieser Pflicht Rechnung getragen.

1.5.1 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 13b BauGB kann – entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB – nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann u. a. dann erforderlich sein, wenn der Themenkomplex ‚Lärm‘ betroffen ist. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 30 gilt es zu prüfen, inwieweit die südlich an das Plangebiet verlaufende *Dörenther Straße* (L 591) für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die im B-Plangebiet auszuweisende Nutzungsart *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO relevant sein könnte.

Von dem neu festzusetzenden Baugebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen beeinträchtigen können. An das Plangebiet grenzen unmittelbar weitere Wohnsiedlungen an, so dass es hier lediglich zu einer Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungsart ‚Wohnen‘ kommt.

Da nicht von der neu hinzukommenden, im Rahmen der Bauleitplanung ermöglichten Wohnsiedlung zusätzliche Lärmemissionen auf die vorhandenen schutzbe-

dürftigen Bestandsnutzungen ausgehen, sondern lediglich die Auswirkungen der *Dörenther Straße* (L 591) auf das neu hinzukommende Wohngebiet erfasst und planungsrechtlich abgesichert werden müssen, kann auf die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unter dem Aspekt ‚Lärm‘ verzichtet werden, da eine UVP i.d.R. die Auswirkungen einer neuen Planung auf den Bestand zum Gegenstand der Untersuchung macht und nicht die Auswirkungen des Bestandes auf eine neu hinzukommende Nutzung.

Mögliche Konflikte, die aus dem Umstand der vorhandenen Landesstraße sowie einer schutzbedürftigen neu hinzukommenden Nutzung resultieren, können im Rahmen der Erstellung eines Lärmgutachten und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan abgearbeitet werden.

Im Übrigen sind weder die neu hinzukommende Nutzung *Allgemeins Wohngebiet* noch die vorhandene Landesstraße Bestandteil der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß Anlage 1 des UVP-G.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie der Nachweis von Ausgleichsflächen. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten:

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Insofern muss geprüft werden, ob beim Plangebiet von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszugehen ist oder nicht (siehe hierzu später auch unter *Nr. 7 Berücksichtigung der Umweltbelange*)

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Daher plant die Stadt Tecklenburg eine Erweiterung ihres Angebotes an Wohnbauflächen.

Die derzeitige Nachfrage nach Bauland übersteigt das Angebot an in der gesamten Stadt Tecklenburg vorhandenen und verfügbaren Flächen. Durch den Einwohnerzuwachs in den Oberzentren Münster und Osnabrück erhalten auch die kleineren Kommunen im Rahmen der Aufgabenteilung eine besondere Funktion in Bezug auf die Versorgung mit Wohnraum.

Da die topographische Situation sowie die Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine wohnbauliche Entwicklung im Kernort Tecklenburg nicht zulassen, übernehmen die Ortsteile Brochterbeck, Ledde und Leeden die Funktion der Wohnstandorte für alle Ortsteile. Gerade im ländlichen Raum ist der Wunsch nach einem Einfamilienhaus besonders ausgeprägt. Daher besteht der Bedarf in Brochterbeck in überwiegendem Maße aus Grundstücken zwischen 500 und 600 m². Die Lage des Plangebietes am Ortsrand eignet sich für diese Form der Wohnraumversorgung besonders gut.

Diesem Umstand trägt auch der geänderte Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) Rechnung, indem nun sogar Orten mit weniger als 2.000 Einwohnern eine Bedeutung für die generelle wirtschaftliche Entwicklung des Landes sowie eine Abmilderung der angespannten Wohnungsmärkte als attraktive Wohnstandorte zugesprochen wird. Brochterbeck liegt mit mehr als 2.000 Bürgerinnen und Bürgern über dieser Einwohnerschwelle. Im Regionalplan ist in der zeichnerischen Darstellung ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, der auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 umfasst. Aus dem Umstand, dass durch die Änderung des LEP-NRW nun auch kleineren Orten unter 2.000 Einwohnern eine Entlastungsfunktion für den angespannten Wohnungsmarkt zugeordnet wird, lässt sich somit ableiten, dass Orte mit über 2.000 Einwohnern und einem ausgewiesenen ASB diese Funktion in jedem Falle erfüllen müssen.

Insgesamt liegen allein der stadteigenen Tecklenburger Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH TGE ca. 70 Anfragen nach Baugrundstücken nur für Brochterbeck vor. Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“, das unmittelbar südlich angrenzt, können 26 Anfragen bedient werden. Somit verbleiben weiterhin ca. 44 Anfragen, die allein nur der TGE vorliegen.

Insofern stellt die Ausweisung von ca. 14 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser an dieser Stelle des Ortes eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Planung dar, die sich gleichzeitig in die bestehende östliche Siedlungsstruktur einfügt.

Eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Siedlung an der *Dörenther Straße* in Richtung Westen ist insofern planerisch angedacht worden, als dass vom *Blumenweg* bis zur in Rede stehenden Fläche bereits drei Straßenstiche vorgesehen sind. Im Zuge dieser Planung werden drei Stichstraßen zur Erschließung des Plangebietes angelegt, die mit diesen bestehenden Straßentrassen verbunden sind.

Es handelt sich bei dieser Planung um eine Fortführung des bereits bestehenden östlichen Wohngebietes. Daher orientiert sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften weitestgehend an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Dörenther Straße II“. Dadurch soll eine städtebaulich harmonische und konfliktfreie Erweiterung der Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Um die Siedlungserweiterung vor verkehrsbedingtem Lärm, ausgehend von der südlichen Landesstraße *Dörenther Straße* zu schützen, wird ein 10,0 m breiter Lärmschutzwall festgesetzt beziehungsweise in Richtung Westen fortgeführt.

An der östlichen Plangebietsgrenze wird zur Abgrenzung zur Landschaft eine 3,0 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Der zur Landschaft zugewandten, 2 m breite Streifen wird als öffentliche Grünfläche und der siedlungszugewandte, 1 m Striefen als private Grünfläche festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ wird somit die östliche bestehende Siedlung städtebaulich sowie gestalterisch geordnet fortgeführt und dem bestehenden Wohnraumbedarf der Stadt Tecklenburg beziehungsweise Brochterbecks Rechnung getragen. Schließlich handelt es sich um den Abschluss des seit ca. 10 Jahren verfolgten Prozesses der Siedlungserweiterung, dem von Anfang an ein Gesamtkonzept zugrunde lag. Diese Siedlungserweiterung kommt nun mit dem 3. Bauabschnitt zu ihrem Ende.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses dieser Nutzung ist, dass der § 13b BauGB ausschließlich der Ausweisung von Flächen zur Wohnnutzung vorsieht. Nicht störende Handwerksbetriebe als Nutzung kann nicht, auch nicht im weitesten Sinne, als Wohnnutzung betrachtet werden kann. Durch diesen Ausschluss wird somit den Anforderungen des § 13b BauGB entsprechend Rechnung getragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ sowie einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ festgesetzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der $GRZ = 0,3$ und der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ resultiert aus der entsprechenden Festsetzung der Bebauungspläne „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“. Mit dieser Regelung erfüllt die Stadt Tecklenburg die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung auch im Kontext der östlich bestehenden Siedlung zu gewährleisten.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.3.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Im Bebauungsplan werden Firsthöhen festgesetzt. Diese sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkten auszurichten. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade

des Hauptgebäudes interpoliert werden. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die jeweiligen Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **9,0 m** nicht überschreiten.

Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,0 m wird für die Erweiterung der Siedlung eine städtebaulich verträgliche maximale Höhe der Gebäude definiert. Außerdem soll durch die begrenzte Firsthöhe ein schonender Übergang in die freie Landschaft sichergestellt werden, der durch die festgesetzten Pflanzgebote flankiert wird. Darüber hinaus orientiert sich die festgesetzte maximale Firsthöhe an die entsprechende Festsetzung aus den östlich liegenden Bebauungsplänen Dörenther Straße I sowie Dörenther Straße II, wodurch das bestehende Ortsbild fortgeführt wird.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16,0 m zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, eine kleinteilige, der Lage am Ortsrand von Brochterbeck entsprechende Siedlung zu entwickeln. Baukörper, die über das festgesetzte Maß hinausgehen, würden dieser Siedlungsform nicht entsprechen und durch ihren großen Maßstab störend wirken.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen und den Geltungsbereichsgrenzen im Norden und Süden mit einem 3 m breiten Grenzabstand. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird keine Baugrenze festgesetzt, da das Plangebiet direkt an den Bebauungsplan Nr. 25 „Dörenther Straße II“ anschließt und dadurch potenzielle Bebauungen im Grenzbereich zwischen den beiden Bebauungsplänen „Dörenther Straße II“ und „Dörenther Straße III“ möglich sein sollen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung in u. a. Bezug auf Abstandsflächen etc. behalten selbstverständlich ihre Gültigkeit. Der überbaubare Bereich im Westen orientiert sich mit einem 2,0 m breiten Abstand zur privaten Grünfläche, mit dem Ziel einen ausreichenden überbaubaren Bereich zur Errichtung von baulichen Anlagen zwischen der zentralen Erschließungsstraße sowie der privaten Grünfläche zu schaffen. Des Weiteren soll dadurch den potenziellen Bauherren eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen ermöglicht werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der

Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Hintergrund dieser Festsetzung ist das Ermöglichen der Errichtung beispielsweise auch von Wintergärten auf den verhältnismäßig engbemessenen Grundstücken. Den Bauherren wird somit eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Planung und Errichtung auch für die zukünftige Entwicklung gegeben. Darüber hinaus stellt die beispielsweise durch Wintergärten erzeugte passive Energiegewinnung eine gewisse Einsparung von Heizenergie dar, welche in Zeiten des Klimawandels durch diese Festsetzung unterstützt und gefördert werden soll.

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den *Blumenweg* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neuen Erschließungsstraßen werden im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 5,0 m beziehungsweise im zentralen westlichen Bereich 7,0 m festgesetzt. Die Breite von 7,0 m resultiert aus der Tatsache, dass an diesem Stich mehr Grundstücke erschlossen werden, als durch den nördlichen und südlichen Stich. Im weiteren Verlauf reduziert sich auf die Breite auf dann ebenfalls 5,0 m. Für die Straßenstiche, die lediglich vier Grundstücke erschließen, wird eine Breite von 5,0 m festgesetzt. Die Breite von 5,0 m beziehungsweise 7,0 m ist ausreichend, um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs im späteren separaten Straßenentwurf ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann.

Entlang der Landesstraße ist die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes nicht notwendig, da die Festsetzung der Fläche für einen Lärmschutzwall eine direkte Anbindung der Grundstücke an die Landesstraße ausschließt.

Darüber hinaus wird im südlichen Plangebiet entlang der Landestraße eine 3,0 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die als Graben und Schutzstreifen zwischen dem Lärmschutzwall und der *Dörenther Straße* dient.

Damit der Baustellenverkehr nicht durch die Siedlung auf der *Kolpingstraße* sowie den *Blumenweg* geführt werden muss, ist jedoch eine provisorische, zeitlich befristete Zufahrt von der *Dörenther Straße* geplant. Dies bedarf jedoch der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW, da es sich bei der *Dörenther Straße* um eine Landesstraße handelt. Diese Zustimmung ist im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit der Landesbehörde abzustimmen.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, da es sich um relativ kleine Grundstücke am Ende von Stichstraßen handelt, deren Wirkung auf den öffentlichen Raum aufgrund der beengten Verhältnisse auf den Grundstücken zurückzustellen ist.

3.7 Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter sind in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt. Die grüngestalterischen Festsetzungen umfassen folgende Maßnahmen:

Pflanzgebot P1 (Lärmschutzwall): Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen zu begrünen. Konkrete Vorgaben für eine Bepflanzung setzt der Bebauungsplan gemäß nur für die straßenseitige Böschung des Walls fest. Auf Seiten der Wohngrundstücke werden Gestaltung und Pflege den Anliegern freigestellt. Die Pflanzliste umfasst eher niedrigwüchsige, für Böschungspflanzungen geeignete Straucharten. Der für Bauabschnitt I und II vorgesehene Schwarze Holunder hat sich in der Praxis unter den gegebenen Standortbedingungen als nicht wuchsfähig erwiesen und ist im vorliegenden Bebauungsplan aus der Pflanzliste gestrichen.

Pflanzgebot P2: Entlang der westlichen Plangebietsgrenze legt der Bebauungsplan die Anlage einer zweireihigen, heimischen Laubgehölzhecke fest. Die Feldhecke dient in erster Linie der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes durch eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsrandes. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse zwischen Baugebiet und dem zu erhaltenden Wirtschaftsweg beträgt der Pflanzstreifen lediglich 3 m. Er nimmt auf einer Breite von 2 m die Wegeparzelle in Anspruch (öffentliche Grünfläche), ein weiterer Meter ist von den künftigen Bauherren zur Verfügung zu stellen (private Grünfläche). Die Gemeinde legt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen von 1,5 m innerhalb der Reihen eine Feldhecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste an. Baumartige Gehölze sind in Abständen von ca. 15 – 20 m als Überhälter in die Heckenstruktur einzubringen. Aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen beschränkt sich die Pflanzung der baumartig wachsenden Gehölzarten auf die private Grünfläche, um so die erforderlichen Grenzabstände wahren zu können. Um eine einheitliche Anlage der Feldhecke zu gewährleisten, sollte die Anlage über die gesamte Länge und Breite durch die Stadt Tecklenburg erfolgen. Die Pflege der Hecke obliegt grundstücksseitig den Anliegern, in Richtung freier Landschaft erfolgt sie abschnittsweise durch die Stadt Tecklenburg.

Grundstücksbegrünung: Um auch im Bereich der Siedlungsflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche vor. Zu pflanzen ist ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, d. h. Laubbäume mit Wuchshöhen von etwa (12) 15 – 20 m bzw. Kleinbäume mit Wuchshöhen von ca. 7 – 12 (15) m. Alternativ kann ein Obstbaum als Hochstamm (Stammhöhe ca. 160 – 180 cm) oder Halbstamm (Stammhöhe ca. 100 – 120 cm) gepflanzt werden. Eine Pflanzliste wird nicht vorgegeben; es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische Gehölze für die Grundstücksbegrünung zu verwenden.

Dachbegrünung: Flachdächer sind im Baugebiet zulässig für Garagen und sonstige Nebenanlagen. Undurchsichtige Flachdächer sind verpflichtend zu begrünen.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen. Durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststoffolie. Dieser Aspekt entfaltet im Falle des vorliegenden Baugebietes auch deshalb eine besondere Bedeutung, da sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten der Brochterbecker Ortslage die nördlich gelegene Siedlung oberhalb des Baugebietes befindet und eine Draufsicht auf die neue Siedlung genießt.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes. Dies kommt langfristig auch den Bauherren in finanzieller Weise zugute, da den anfänglichen Mehrkosten eine Verdoppelung der Dachlebensdauer gegenübersteht.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Dazu stellt diese Planung die letzte Erweiterung der bestehenden östlichen Siedlung dar, wodurch ein einheitlicher Gestaltungsrahmen erforderlich wird um das bestehende Ortsbild zu schützen und geordnet gestalterisch weiterzuentwickeln. Daher wurden Örtliche Bauvorschriften getroffen und übernommen, die sich an die Bebauungspläne „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“ orientieren.

Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der geplante Wohnsiedlungsbereich aufgrund seiner Lage (am Ortsrand von Brochterbeck) in einer stark naturräumlich bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung der Fernsicht ausgesetzt ist.

4.1 Dachformen

Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

Diese Festsetzung resultiert aus den östlich liegenden Bebauungsplänen beziehungsweise Bauabschnitten „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“ und wird in diesen Bebauungsplan übernommen. Da im umliegenden Siedlungsbereich ausschließliche bauliche Hauptanlagen mit geneigten Dächern vorherrschend sind, wird mit dieser Festsetzung das bestehende Ortsbild fortgeführt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

4.2 Dachneigung

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 48° einhalten.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Diese Festsetzung resultiert aus den östlich angrenzenden Bebauungsplänen beziehungsweise Bauabschnitten „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“ und wird in diesen Bebauungsplan übernommen. Mit dieser Festsetzung soll den potenziellen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, bauliche Nebenanlagen gegebenenfalls auch mit Flachdächern oder Wintergärten mit flachgeneigten Dächern errichten zu können. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der Örtlichen Bauvorschrift 4.1, da bauliche Nebenanlagen beziehungsweise Wintergärten optisch den baulichen Hauptanlagen untergeordnet sind und daher nicht den gleichen Stellenwert hinsichtlich der Prägung des Ortsbildes haben wie bauliche Hauptanlagen. Auch soll durch diese Festsetzung den Bauherren ein gewisser Spielraum an Flexibilität zur Nutzung der Grundstücke gegeben werden.

Die Festsetzung der Dachneigung von 30° bis 48° resultiert aus der entsprechenden Festsetzung der Bebauungspläne „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“: Da im umliegenden Siedlungsbereich ausschließlich bauliche Hauptanlagen mit geneigten Dächern vorherrschend sind, wird mit dieser Festsetzung das bestehende Ortsbild fortgeführt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

4.3 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

Diese Festsetzung hinsichtlich der Dachaufbauten resultiert aus der entsprechenden Festsetzung der Bebauungspläne „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“ und wird in diesen Bebauungsplan übernommen, mit dem Ziel, das bestehende Ortsbild zu erhalten und die bisher geordnete städtebauliche sowie gestalterische Entwicklung fortzuführen.

4.4 Einfriedungen

Um eine harmonische Grüngestaltung zu gewährleisten, sind als Grundstückseinfriedungen nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6,0 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Diese Festsetzung hinsichtlich der Einfriedung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung der Bebauungspläne „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“ und wird in diesen Bebauungsplan übernommen. Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Hecken oder Zäune entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine potenzielle, optisch prägende Gassenbildung durch zu hohe Zäune und Hecken zu verhindern und das Ortsbild durch eine harmonische Grüngestaltung der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu schützen.

4.5 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung der Bebauungspläne „Dörenther Straße I“ und „Dörenther Straße II“ und wird in diesen Bebauungsplan übernommen. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Gestaltung beziehungsweise Eingrünung von Einstellplätzen oder beispielsweise Abfallbehältern einen positiven, harmonischen Einfluss auf die das Ortsbild haben.

4.6 Vorgärten

Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, d. h. mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft gepflegt und erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett. Vielmehr wird die möglichst naturnahe Bepflanzung der Vorgartenflächen angeregt. Hintergrund dieser Vorgabe sind die Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich, der Erhalt und die Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen, eine positive Beeinflussung des Mikroklimas im Neubaugebiet und eine Minderung der Versiegelung und damit verbundenen Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

5. Immissionsschutz

5.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den westlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

5.2 Verkehrslärm

Entlang der Landesstraße wird ein Lärmschutzwall festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist in seiner Breite und Lage bereits in dem vorhanden, östlich angrenzenden Baugebiet „Dörenther Straße“ angelegt und wird in seiner Ausprägung so fortgeführt, um einen einheitlichen Schallschutz vor den Immissionen der Landesstraße zu gewährleisten.

Der geplante straßenseitige Wall ist mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher anzulegen. Am Böschungsfuß zwischen der Straßengebietsgrenze und dem Erdwall ist ein 30-40 cm tiefe und 1,50 m breite Mulde anzulegen, die in der Lage ist, das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen, zu versickern und von der Landesstraße fernzuhalten. Entlang der Landesstraße ist der Erdwall zu begrünen.

Im Geltungsbereich liegen erhebliche Immissionen nur aus der Verkehrsbelastung der Landesstraße L 591 vor. Bei der Aufstellung des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 „Dörenther Straße“ wurden zur ausreichenden Beurteilung dieser Immissionen Schallimmissionsberechnungen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Berechnungen ergab, dass zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete ein Lärmschutzwall notwendig wird. Diese Maßnahme wurde über eine entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Da bei der Fortführung des Baugebietes mit diesem Bebauungsplan Nr. 25 „Dörenther Straße II“ von denselben Parametern ausgegangen wurde, wurde der im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Lärmschutzwall in westlicher Richtung in gleicher Höhe (ca. 3 m) verlängert. Ein erneutes Schallgutachten ist daher nicht erstellt worden.

Ähnlich wird nun auch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 vorgegangen. Der bestehende, östlich an das Plangebiet angrenzende Lärmschutzwall wird entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes mit den gleichen Festsetzungen fortgeführt.

Die Festsetzung des Lärmschutzwalles wird zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der anstehenden bindigen Böden muss auf eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Regenwassers verzichtet werden.

Da bereits bei der Erschließung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans Nr. 21 "Dörenther Straße" auf eine ausreichende Dimensionierung der Regenwasserkanalisation geachtet wurde, ist bei der Erweiterung "Dörenther Straße II" und „Dörenther Straße III“ ein Anknüpfen an die bestehenden Leitungen möglich. Die Haltungen wurden an den möglichen Anschlussstraßen bis an den Rand des Straßenendausbaus geführt, um bei einem Anschluss keine Aufbrüche der neuen Straßendecken vornehmen zu müssen.

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser aus dem Geltungsbereich über das Regenrückhaltebecken südlich der Landesstraße, im Gebiet „Up de Woote“, der Vorflut zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass hier eine zentrale Rückhaltung für die Ortslage Brochterbeck vorgenommen wird.

Durch das beschriebene Modell ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet.

Auch die Schmutzwasserkanalisation wurde auf diese Weise verbaut, so dass an das bestehende Netz ohne Aufbruch der Straßendecke an die bestehenden Straßenstiche aus dem angrenzenden Baugebiet *Dörenther Straße II* angeschlossen werden kann. Die Kanäle DN 200 Steinzeug weisen ausreichend Gefälle aus, um zusätzliche Schmutzwassermengen ableiten zu können.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Tecklenburg mit Anschluss an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage der Stadt Lengerich.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 „Dörenther Straße III“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15. Februar 2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“. Die Verbote und die Genehmigungspflichten der Verordnung vom 15. Februar 2002 sind zu beachten.“

Das Abteufen von Tiefenbohrungen und Einbringen von Erdwärmesonden zum Betrieb von Wärmepumpen ist in dem Wasserschutzgebiet nicht erlaubt.

Laut Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 17.08.2011 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einbringung und zum Betrieb einer Erdwärmesonde, die grundwasserführende Schichten erreicht, in einem Trinkwasserschutzgebiet zu versagen, soweit damit verbundene Gefahren für das Grundwasser nicht durch mit vertretbarem Aufwand durchgeführte Kontrollen auszuschließen sind.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b i.V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit werden unter dem Punkt *Immissionsschutz* behandelt.

7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotop nach § 30 Bundes-

naturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW vor. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes befinden sich in einer Entfernung von ≥ 1 km nördlich und östlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um Teilflächen des FFH-Gebietes DE-3712-302 „Sandsteinzug Teutoburger Wald“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 auszugehen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Dörenthe“ (s.o.).

7.2 Bestehende Verhältnisse

Realnutzung: Der Geltungsbereich ist aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Angrenzende Nutzungen sind: im Norden die Bahnlinie der Tecklenburger Nordbahn, im Süden die L 591 *Dörenther Straße*, im Westen Ackerflächen und im Osten das bereits vorhandene und durch die vorliegende Planung abschließend ergänzte Baugebiet an der *Dörenther Straße*.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?)

Nördlich der Bahnlinie schließt sich die Brochterbecker Ortslage an, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten hangaufwärts oberhalb der Neubausiedlung an der *Dörenther Straße* liegt.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt: Die Fläche wird vollständig intensiv als Acker genutzt. Ein Randstreifen zum Seitengraben entlang der Landesstraße liegt nur als schmaler Grasstreifen vor. Nördlich des Plangebietes besteht zwischen Plangebiet und Bahnlinie ein ca. 6 m breiter Randstreifen. Unmittelbar entlang des Schottergleisbetts wächst ein ca. 2-3 m breiter Streifen aus Gräsern und ruderalen Sträuchern (vorwiegend Brombeere). Die Gehölze werden von der Bahn regelmäßig auf den Stock gesetzt. Auf weiteren 2 m verläuft ein von Trittrasenvegetation geprägter Trampelpfad der durch einen ca. 1 m breiten, nitrophilen Saumstreifen vom Acker abgegrenzt wird.

Das als Ackerfläche genutzte Plangebiet selbst stellt keinen wertvollen faunistischen Lebensraum dar. Eine Funktion als Brutgebiet für bodenbrütende Vögel ist aufgrund der Lage zwischen stark befahrener Straße und Bahnlinie und unmittelbar am Siedlungsrand auszuschließen. Nicht auszuschließen ist, dass die Ackerfläche als Teilnahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten des Siedlungsbereiches dient und zum Lebensraumradius von Eulen oder Greifvögeln gehört. Aufgrund der weitreichenden Ackerflächen westlich und südlich des Plangebietes ist allerdings nicht davon auszugehen, dass durch den Wegfall der potentiellen Nahrungsflächen auch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Die Fläche ist demnach kein essentieller Teillebensraum. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen vorhandener Bebauung und einer viel befahrenen Straße sind Vernetzungsfunktionen nicht betroffen.

Insgesamt besteht eine geringe Bedeutung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und in der Folge ebenso für die biologische Vielfalt.

Boden/Wasser: Gemäß Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes NRW¹ steht im Geltungsbereich eine z. T. tiefreichend humose Braunerde an. Der Boden ist aufgebaut aus Oberboden aus einer 40 – 60 cm mächtigen, schwach, mittel oder stark lehmigen, teils humosen Sandschicht, der von einer 20 - > 140 cm mächtigen, ebenfalls schwach, mittel oder stark lehmigen Sandschicht unterlagert wird. Ursprung dieser Sande sind Nachschüttsande oder Solifluktionsbildung. Unterhalb dieser Sande sind mittel und stark sandige Lehme aus Verwitterungsbildung oder Grundmoräne und/oder Festgestein anzutreffen. Die Karte der schutzwürdigen Böden NRW stuft die Braunerde nicht als schutzwürdig ein. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 20 und 40 und lassen auf eine geringe Ertragsfähigkeit schließen. Der Boden ist grundwasserfrei.

Altlasten und Altstandorte sind im Geltungsbereich bzw. im Umfeld nicht bekannt.

Wasser: Das Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung für den Zeitraum 1981 – 2010² eine Grundwasserneubildung zwischen 74 und 77 mm/a an, die als gering einzustufen ist³. Laut FIS sind im Plangebiet auch für den Prognosezeitraum bis 2040 mit ähnlichen Neubildungsraten zu rechnen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung⁴ ist laut digitaler hydrogeologischer Karte 1 : 200.000⁵ im Planungsraum als vorwiegend ungünstig eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15. Februar 2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“.

Oberflächengewässer bestehen im Geltungsbereich nicht. Südlich der Plangebietsgrenze verläuft ein anthropogen ausgebauter Straßenseitengraben von eher geringer ökologischer Bedeutung.

Klima/Luft: Als Ackerfläche zählt das Plangebiet zu den Freilandklimatopen mit kaltluftbildender Funktion. Aufgrund der nach Süden abfallenden

¹ <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> (Abruf 01/2020)

² Fachinformationssystem Klimaanpassung, Themenkarte Grundwasserneubildung 1981 – 2010 (Modell WETT-REG-2010): <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

³ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

⁴ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist die geschätzte, geologisch begründete Schutzwirkung der ungesättigten Zone gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen bezogen auf den oberen zusammenhängenden Grundwasserleiter

⁵ Hydrogeologische Karte 1 : 100.000 NRW (<http://www.wms.nrw.de/gd/hk100?>) / Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland (<https://services.bgr.de/wms/grundwasser/sqwu/?>)

Geländetopographie weist die Fläche allerdings keine siedlungsklimatische Bedeutung für die östlich und nördlich gelegenen Bebauung auf.

Landschafts-/Ortsbild: Das Landschaftsbild im Gebiet wird geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung am Südhang des Kleeberges und das bereits bestehende Baugebiet an der *Dörenther Straße* einerseits und die sich nach Westen und Süden anschließende ackerbauliche Prägung der Landschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen und so auch das Plangebiet weisen keine nennenswerten naturbetonten und gliedernden Elemente auf. Der aktuelle Siedlungsrand ist nach Norden markiert durch die, teilweise von Gehölzen begleitete, Bahnlinie, nach Osten besteht derzeit ein direkter Übergang zwischen Landschaft und Wohngrundstücken. Insgesamt besteht für den Planungsbereich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mensch: Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit ist auf eine Vorbelastung des Plangebietes durch verkehrsbedingte Schallimmissionen hinzuweisen. Eine Bedeutung im Hinblick auf eine Freizeitnutzung weist das Plangebiet nicht auf. Bezüglich der bestehenden Siedlung besteht eine Wohnumfeldfunktion.

Kultur-/Sachgüter: Im Plangebiet sind keine Kultur- und relevanten Sachgüter vorhanden.

Fläche: Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland⁶ wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource *Fläche* gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Der Geltungsbereich ist bislang unbesiedelter Freiraum.

7.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB/Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Mit der Ausweisung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 schließt die Stadt Tecklenburg die seit über einem Jahrzehnt geplante Siedlungserweiterung ab. Das

⁶ Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaechen#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

Baugebiet wurde als ein Gesamtkonzept entwickelt (siehe städtebauliches Konzept) und in drei Bauabschnitte unterteilt. Somit ist das Plangebiet Bestandteil der langfristigen Siedlungsplanung der Stadt Tecklenburg, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 an dieser Stelle im Ortsgefüge von Brochterbeck zu einem Ende kommt. Eine Erweiterung in Richtung Westen ist soweit nicht geplant. Dies ist auch dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen, das keine Stichstraßen für eine mögliche Erweiterung vorsieht. Darüber hinaus wird als Abgrenzung zur freien Landschaft eine Hecken-/Gehölzstruktur festgesetzt, die den Abschluss der Siedlung zusätzlich unterstreicht.

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch Überbauung eines Freilandklimatops kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Im Hinblick auf die o. g. Maßgaben des Baugesetzbuches sieht der Bebauungsplan folgende, der Klimaanpassung dienenden Maßgaben vor: Pflanzung eines Laubbaums je Wohngrundstück (Mindestmaß an Beschattung), Dachbegrünung von Flachdächern (klimaausgleichende Wirkung durch Verdunstungskälte, Abpuffern von Starkregenereignissen durch Zwischenspeicherung des anfallenden Regenwassers).

7.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Insgesamt weist das Plangebiet eine eher geringe Bedeutung für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf. Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

Erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind aufgrund der Neuversiegelung bislang landwirtschaftlich genutzten Bodens zu erwarten. Neben dem Totalverlust der Bodenfunktionen im Bereich der überbauten Flächen ist auch eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Dieser erhebliche Eingriff gilt allerdings gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig und eine Kompensation wird nicht erforderlich.

Weitere, nicht erhebliche Auswirkungen entstehen für das Schutzgut *Tiere* aufgrund des Verlustes einer potentiellen, nicht essentiellen Nahrungsfläche und für das Schutzgut *Klima* aufgrund der Versiegelung einer siedlungsklimatisch nicht relevanten Kaltluftentstehungsfläche. Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaftsbild* sollen durch ein Mindestmaß an landschaftlicher Einbindung gemindert werden (s.u.).

Folgende Maßnahmen sieht die Bebauungsplanung zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen vor:

- Vermeidung erheblicher immissionsbedingter Auswirkungen auf das Schutzgut *Mensch* durch Festsetzung eines Lärmschutzwalls entlang der südlich verlaufenden Landesstraße 591; zwecks ästhetischer und ökologischer Aufwertung des Walls ist dieser straßenseitig mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

- Grünfläche mit Pflanzgebot zur Anlage einer standortgerechten Feldhecke zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und naturnahen Gestaltung des künftigen Siedlungsrandes;
- Pflanzgebote auf den Wohngrundstücken: Mit der Festsetzung zur Anpflanzung mindestens eines Laubbaumes auf jedem Wohngrundstück wird eine gewisse Beschattung je Wohngrundstück erzeugt und somit insbesondere an künftig immer häufiger auftretenden heißen Sommertagen ein mikroklimatischer Ausgleich gewährleistet. Laubbäume haben zudem eine luftfilternde Wirkung und mittelfristig ökologische Vorteile.
- Dachbegrünung: Flachdächer sind im Plangebiet für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Diese sind verpflichtend mit einer Dachbegrünung zu versehen. Der Mindestaufbau lässt eine Anlage der Gründächer mit Kräutern und Gräsern zu und bewirkt damit eine lebensraumfördernde und somit positive ökologische Gestaltung der Dächer. Dachbegrünung ermöglicht, auch im kleinen Umfang, eine gewisse Wasserretention. Anfallendes Regenwasser kann insbesondere bei starken Regenereignissen gespeichert und zeitlich verzögert abgegeben werden. Nicht zuletzt bewirken Gründächer aufgrund der Entstehung von Verdunstungskälte eine klimaausgleichende Wirkung in Zeiten heißer Sommertage und werten Flachdächer ästhetisch auf.
- Festsetzung begrünter Vorgärten zur Förderung von Regenwasserversickerung, Artenvielfalt und ansprechendem Ortsbild sowie ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima.

Ergänzend gibt der Bebauungsplan unter Hinweis/Empfehlung Nr. 5 zahlreiche Empfehlungen zur umweltverträglichen Siedlungsentwicklung an die Hand, die allerdings keine bindende Wirkung entfalten.

7.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	rund 8.590 m ²
davon maximal überbaubare Fläche für Gebäude, Nebenanlagen etc. (max. 45 % der Grundstücksfläche)	rund 3.870 m ²
davon mindestens unversiegelte Freiflächen (min. 55 % der Grundstücksfläche)	rund 4.720 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	rund 780 m ²
Öffentliche Grünflächen	rund 430 m ²
Private Grünflächen	rund 220 m ²
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall	rund 450 m ²
Σ	rund 10.470 m²

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Dörenther Straße III“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 30 „Dörenther Straße III“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 30.01.2020
Lh/Mi/Su-305.199

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR