



Gemeinde Neuenkirchen

Kreis Steinfurt

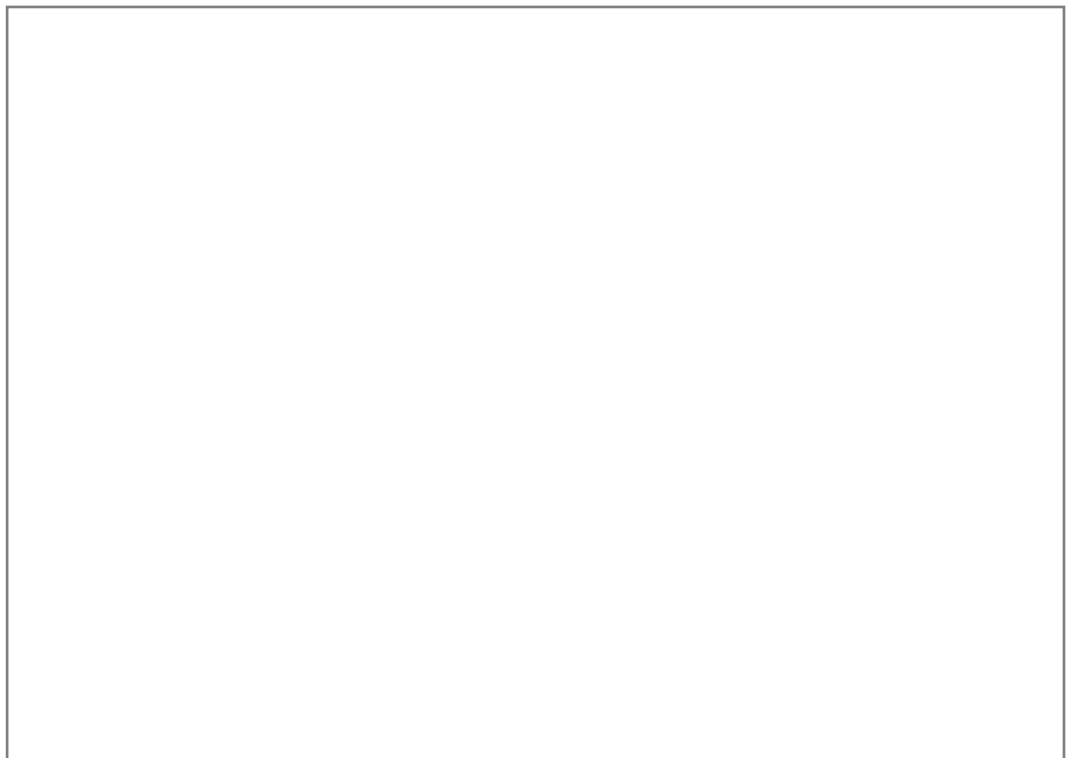
Bebauungsplan Nr. 71 „Hasenhügel – 1. Erweiterung“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
2.1 Wohnflächenbedarf	2
2.2 Verfahren	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1	4
3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2	6
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	7
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	7
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.6 Grünordnung	7
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	8
4.1 Dachneigungen	8
4.2 Vorgärten	8
4.3 Einfriedungen	9
5. Immissionsschutz	9
5.1 Schallschutz	9
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	9
6.1 Ver- und Entsorgung	9
6.2 Soziale Maßnahmen	10
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
6.4 Altlasten	10
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	10
7.1 Lage und aktuelle Nutzung	10
7.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	11
7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
8. Flächenbilanz	18
II. Verfahrensvermerk	20

Anlagen: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ - Fachbeitrag Schallschutz für den nahegelegenen Bolzplatz (RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.08.2018)

 Bebauungsplan Nr. 71 „Hasenhügel – 1. Erweiterung“ – Artenschutzprüfung auf Basis einer Potenzialanalyse (LandPlan OS, Osnabrück, Stand: 13.05.2019)

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“

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 NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Neuenkirchen, östlich des Spielplatzes *Kreyenburg* und westlich der Straße *Hasenhügel*. Er umfasst dort die Flurstücke 569 und 570 der Flur Nr. 39, Gemarkung Neuenkirchen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für den Geltungsbereich eine *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2. Planungsanlass, -ziele

In der Gemeinde Neuenkirchen herrscht unvermindert eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Bereich des Gebietes *Hasenhügel* bot sich nun für die Gemeinde die Möglichkeit, Flächen für eine Siedlungserweiterung zu erwerben.

2.1 Wohnflächenbedarf

Ziel der Gemeinde Neuenkirchen ist es, der bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden und daher Flächenreserven im Innenbereich für Wohnnutzungen zu entwickeln. In den letzten Jahren wurde ein Großteil des Baulandes auf umgenutzten Flächen im Innenbereich umgesetzt. Neben der Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken sind auch mehrere Baugebiete entstanden. Der Gemeinde stehen momentan ca. 14 ha Flächenbedarfe für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Bei den vorhandenen Bauflächenreserven handelt es sich weitestgehend um Kleinstflächen, die durch zusammengefasste Gartenflächen entstehen.

Zwar bestehen im wirksamen Flächennutzungsplan Reserveflächen für Wohnbaulandentwicklung (ca. 14 ha), die Verfügbarkeit und damit eine weitere Innenentwicklung ist jedoch derzeit nicht möglich. Dennoch besteht eine hohe Nachfrage an Grundstücken für eine Wohnbaulandentwicklung, sodass nicht für alle Bewerber ein Grundstück zur Verfügung steht.

Zudem befindet sich der Großteil aller Wohnbauflächenreserven innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne. Eine Rücknahme der Wohnbauflächen würde dazu führen, dass diese innerörtlichen Bereiche zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden müssten, was nicht Ziel der gemeindlichen Planung ist.

2.2 Verfahren

Seit Mai 2017 hat der Gesetzgeber für die Arrondierung von Siedlungsbereichen den neuen Paragraphen 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Das vorliegende Plangebiet wurde auf die dort festgelegten Kriterien hin überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Anwendung des neuen § 13b BauGB für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Frage kommt. Im Einzelnen:

Flächengröße

Die Grundfläche darf in einem § 13b-Gebiet nicht größer als 10.000 m² betragen. 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 hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Als GRZ wird eine Maßzahl von 0,4 festgesetzt. Demnach kann die Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 4.800 m² betragen. Die Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 1.650 m². Die Summe dieser beiden Werte liegt mit 6.450 m² deutlich unter dem im § 13b definierten Schwellenwert von 10.000 m².

→ Das Kriterium ‚Flächengröße‘ wird eingehalten.

Art der baulichen Nutzung

Der neue § 13b darf lediglich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen herangezogen werden. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 71 soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an eine Wohnsiedlung an. Westlich des Plangebietes befinden sich ein Großspielplatz sowie ein Bolzplatz, an die unmittelbar sich weitere Wohnsiedlungen anschließen. Östlich wird das Plangebiet durch die Straße ‚Hasenhügel‘, die von einer Gehölzstruktur begleitet wird,

begrenzt. Lediglich südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Vorschrift des § 13b verlangt, dass ein neues Baugebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Durch die Fortführung der baulichen Wohnsiedlungsstruktur der nördlich und westlich angrenzenden Siedlungen wird dieser Pflicht Rechnung getragen.

→ Das Kriterium ‚Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile‘ wird eingehalten.

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. 71 gilt es zu prüfen, inwieweit der westlich an das Plangebiet angrenzende Großspielplatz sowie der Bolzplatz die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die im B-Plangebiet auszuweisende Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ 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.

Der Spielplatz ist bereits als Bestandsnutzung vorhanden. Daher müssen im Rahmen der Bauleitplanung die von dem Spielplatz ausgehenden Lärmemissionen auf das neu hinzukommende Plangebiet erfasst und ggf. mit Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall etc.) reagiert werden. Das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde nicht zur Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme verpflichtet ist. Aus Gründen des Sichtschutzes und zum Allgemeinwohl der Anlieger wird der Lärmschutzwall dennoch festgesetzt.

Da nicht von der neu hinzukommenden, im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Wohnsiedlung zusätzliche Lärmemissionen auf die vorhandenen schutzbedürftigen Bestandsnutzungen ausgehen, sondern lediglich die Auswirkungen des vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes 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 von vorhandenem Spiel- und Bolzplatz 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 „Allgemeines Wohngebiet“ noch der vorhandene Bolz- und Spielplatz Bestandteil der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß Anlage 1 des UVPG.

Im Plangebiet können ca. 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie 8 Reihenhäuser mit einer Größe von ca. 150 m² für ein Reihenhaus bis 710 m² für ein Einfamilienhaus entstehen. Dies entspricht der Struktur der umliegenden Bebauung. Bei Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wurde darauf geachtet, dass die Maßzahlen eine städtebaulich harmonische Fortführung und Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnsiedlung gewährleistet wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Trotz des beschleunigten Verfahrens soll auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet werden. Daher wird vor der öffentlichen Auslegung, eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten untersucht und im Bauausschuss der Gemeinde Neuenkirchen diskutiert. Nach abschließender Beratung wurde festgelegt, dass auf Grundlage der Variante 3a der Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen sollte.



Städtebauliches Konzept: Variante 1
(Darstellung: Ing.-Büro Tovar & Partner, Osnabrück)

Variante 2



Städtebauliches Konzept: Variante 3a
(Darstellung: Ing.-Büro Tovar & Partner, Osnabrück)

Variante 3b

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich des **WA 1** ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO jedoch ausgeschlossen. Diese dort aufgeführten Nutzungen würden zu einer teils erheblichen Störung des städtebaulichen Gefüges führen und sollten daher eher an anderen Orten innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

3.1.3 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.

3.1.4 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) **Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die in der Verkehrsfläche festgesetzte Höhe über Normalhöhennull.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). 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 wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 1 60,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet einer Firsthöhe von ca. **9,5 m**.

c) **Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf im **WA 1 57,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet einer Traufhöhe von ca. **6,5 m**.

3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich des **WA 2** ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO jedoch ausgeschlossen. Diese dort aufgeführten Nutzungen würden zu einer teils erheblichen Störung des städtebaulichen Gefüges führen und sollten daher eher an anderen Orten innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

3.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um an dieser Stelle eine verdichtete Bebauung zuzulassen, wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 4 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt.

3.2.4 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

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. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). 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 wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 2 60,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet einer Firsthöhe von ca. **9,5 m**.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt

wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf im **WA 2 57,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet einer Traufhöhe von ca. **6,5 m**.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im **WA 1** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Es soll eine Bebauung entlang der Straße erfolgen. Hierdurch wird eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße *Hasenhügel* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neue Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 6,5 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind Pflanzbeete mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Abweichungen der Standorte sind geringfügig bis zu 0,5 m zulässig. Durch die Zulässigkeit von Abweichungen wird gewährleistet, dass die Baumstandorte beidseitige Zufahrten oder Garagen nicht beeinträchtigen.

3.5 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 im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grünstaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

3.6 Grünordnung

Folgende grünordnerische Vorgaben werden über zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben:

Straßenraumbegrünung: Im Plangebiet erfolgt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Anpflanzung von fünf klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen. Dies entspricht einem Straßenbaum je angefangene 330 m² öffentlicher Straßenverkehrsfläche. Die Auswahl der zu verwendenden Baumart erfolgt entsprechend der in der Planunterlage aufgeführten Pflanzliste.

öffentliche Grünfläche G1 (Lärmschutzwall): Als Abschirmung zum angrenzenden Spiel- und Bolzplatz erfolgt eine fünfzeilige Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß unten stehender Pflanzliste. Die Gehölze werden versetzt mit Pflanzabständen von 1,5 m x 1,5 m gepflanzt. Zu den angrenzenden Nutzungen wird ein Abstand von 2 m gehalten.

Öffentliche Grünflächen: Die im Plangebiet befindliche westliche Böschung des straßenbegleitenden Grabens am *Hasenhügel* wird als Grünfläche festgesetzt und unterliegt unverändert den bisherigen Unterhaltungsarbeiten. Die vorhandene Eichenreihe soll erhalten bleiben.

Gehölzpflanzung auf den Grundstücken: Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

Die Auswahl der zu verwendenden Gehölzarten erfolgt entsprechend der in der Planunterlage aufgeführten Pflanzlisten. Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Gemeinde Neuenkirchen – Fachbereich III-Planen und Bauen – abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind grundsätzlich nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 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 der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. 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.

4.1 Dachneigungen

Die Dachneigung ist in allen Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Wird ein Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet, ist das Dach mit einer Neigung zwischen 25° und 48° auszubilden.

Wird ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, ist ein flachgeneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 0° und 25° auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

4.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht. Zur Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen sind Vorgärten gärtnerisch anzulegen. D.h. mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, 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.

4.3 Einfriedungen

Um eine harmonische Grüngestaltung zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten, sind als Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen Holzzäune, Trockenmauern oder sonstige Materialien zur Einfriedung nur in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) sind bis zu einer unbestimmten Höhe zulässig.

5. **Immissionsschutz**

5.1 Schallschutz

Im Nahbereich der geplanten Bauflächen befindet sich heute in einer Grünfläche eine Ballspielfläche. Daher wurde der Fachbeitrag Schallschutz zum Bebauungsplan erstellt.

Aufgabe dieser Untersuchung ist es, die schalltechnischen Auswirkungen der Ballspielfläche auf das Plangebiet und die umliegende Bebauungsstruktur zu berechnen. Maßgeblich sind dabei die Immissionsrichtwerte der geänderten Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Die verschiedenen Simulationen der Schallausbreitung des Bolzplatzes haben ergeben, dass die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für die neuen Wohnbauflächen in den maßgeblichen Zeiträumen bis zu einem Abstand von ca. 25 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs nicht eingehalten werden können.

Durch den Bau eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 3,0 m kann die Einhaltung an den zukünftigen Wohngebäuden ab einem Abstand von 17 m auch im Obergeschoss gewährleistet werden. Im Erdgeschoss und auf den Freiflächen werden die Richtwerte werktags und an Sonn- und Feiertagen auf allen Grundstücken eingehalten. Diese Aussagen basieren auf einer hohen Nutzungsintensität des Bolzplatzes in der Zeit von 10.00 bis 22.00 Uhr werktags sowie sonntags. Erfahrungsgemäß ist die tägliche Auslastung sowohl von der Anzahl der dort spielenden Kinder und Jugendlichen als auch von der Nutzungszeit geringer. Somit wurde mit dieser Berechnung der Worst-Case abgedeckt.

In der Mittagszeit an Sonntagen kann es gegebenenfalls innerhalb der überbaubaren Bereiche im WA 2 zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß 18. BImSchV im Obergeschoss kommen (siehe Hinweis Nr. 11).

6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die vorhandene Ver- und Entsorgung der Gemeinde angeschlossen werden. Für das erforderliche Rückhaltevolumen werden Stauraumkanäle mit einer Drosselklappe angelegt.

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. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

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

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.

7.1 Lage und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Neuenkirchen. Der Geltungsbereich selber wird in der Hauptsache intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein straßenbegleitender Graben, der zur Hälfte in das Plangebiet hineinreicht. An der im Plangebiet liegenden Böschungsoberkante stockt eine mittelalte Eichenreihe.



Abb.: aktuelle Nutzung im Plangebiet (Quelle Luftbild: www.wms.nrw.de/geobasis)

An den Geltungsbereich angrenzende Nutzungen sind: im Osten die asphaltierte Straße *Hasenhügel*, an die sich eine von Grünland umgebene Hoflage anschließt, im Westen ein Spiel- und Bolzplatz (nördliche Hälfte Spielplatz mit Gehölzbestand, südliche Hälfte Bolzplatz), im Süden eine Wohnlage und acker-/gartenbauliche Nutzung, im Norden Wohngrundstücke und eine Obstwiese mit hauptsächlich jungen Obstbäumen.

7.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW und Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes, das FFH-Gebiet DE-3711-301 „Emsaue“ liegt > 5 km nordöstlich des Plangebietes und steht in keinem Wirkungsverhältnis zur Planung.

Rund 500 m östlich des Plangebietes beginnt die Verbundfläche VB-MS-3710-012 „Heckenlandschaft im Niederungsbereich östlich Neuenkirchen“. Hierbei handelt es sich um einen Niederungsbereich mit überwiegender Ackernutzung, der teilweise gut durch alte Hecken, Feldgehölze und kleine Wälder gegliedert und funktional vor allem mit ähnlich strukturierten Bereichen im Umfeld von Neuenkirchen und Rheine verbunden ist. Von einer Beeinträchtigung der Schutz-/Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 ist die Vermeidung

voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage werden nachfolgend die bestehenden Verhältnisse schutzgutbezogen beschrieben und bewertet und mögliche Umweltauswirkungen auf Grundlage der Bestandsbewertung und der Wirkfaktoren des Vorhabens und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen prognostiziert.

7.3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Geplant ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Gehölz- und Brachflächen für die Errichtung eines Wohngebietes.

Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen
- Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze (vorübergehend) und Bauplätze (dauerhaft) unter Verlust der vorhandenen Biotoptypen.
- Bodeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung)

Anlagebedingt:

- geplante Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Verkehrsflächen
- Eine Flächeninanspruchnahme und -umwandlung erfolgt zudem durch einen Lärmschutzwall an der Westgrenze des Baugebietes und zukünftige Hausgärten.
- Umlagerungen des Bodens durch Auf- und Abtrag im Bereich zukünftiger Hausgärten.
- Veränderung der Raumstruktur durch das Baugebiet

Betriebsbedingt:

- geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet
- in geringem Maße zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen (vernachlässigbar aufgrund aktueller Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen).
- Nächtliche Beleuchtung führt zu Lichtemissionen.

7.3.2 Mensch

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Neuenkirchen und weist somit eine Wohnumfeldfunktion auf. Westlich grenzt ein Spiel- und Bolzplatz an, der eine entsprechende Freizeitfunktion hat. Das Plangebiet selber weist keine Bedeutung für die Freizeitnutzung auf. Es besteht eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes für den Menschen.

Prognose möglicher Umweltauswirkungen: Durch den an das Plangebiet angrenzenden Bolzplatz besteht eine Emissionsquelle für Lärm, der auf das geplante Baugebiet einwirken wird. Es wurde ein Schallgutachten zu diesem Thema erarbeitet. Der Spielplatz war nicht Gegenstand der Untersuchung, da die von dort ausgehenden Schallpegel hinzunehmen und somit schalltechnisch nicht relevant sind. Im Ergebnis ermittelt das Gutachten für Flächen bis 25 m ab der westlichen Plangebietsgrenze Schallwerte, die die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung in den maßgeblichen Zeiträumen überschreiten. Bei Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (hier: Lärmschutzwall mit 3 m Höhe) kann die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch somit vermieden werden. Für weitere Details wird auf Kapitel 5.1 sowie

auf das Schallgutachten, welches den Planunterlagen als Anlage beiliegt verwiesen

7.3.3 Boden

Das Plangebiet wird laut Bodenkarte 1 : 50.000 NRW¹ durch einen Pseudogley geprägt. Der Boden ist von lehmigem Sand geprägt. In den oberen 30 – 60 cm handelt es sich um schwach bis mittel lehmigen Sand mit schwach steinigen Anteilen, der von vorwiegend stark lehmigem Sand mit schwach steinigen Anteilen unterlagert wird. Innerhalb des in der der Bodenkarte dargestellten oberen 2-m-Raumes weist der Boden kein Grundwasservorkommen auf, jedoch ist er von einer mittleren Staunässe geprägt. Der Boden hat geringe Bodenwertzahlen und somit keine besondere Bedeutung für eine ackerbauliche Nutzung. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens liegt gemäß Karte der schutzwürdigen Böden NRW nicht vor.

Prognose möglicher Umweltauswirkungen: Im Bereich der bis zu rund 0,7 ha umfassenden künftigen Versiegelungsflächen (Wohn- und Verkehrsflächen) kommt es zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen. Maßgebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen zudem durch umfangreiche Aufschüttungen des 3 m hohen Lärmschutzwalls. Es liegen damit erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden vor, die jedoch in Verfahren nach § 13b BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Zumindest sind jedoch baubedingte Beeinträchtigungen des unversiegelt bleibenden Bodens durch Maßnahmen des Bodenschutzes zu vermeiden.

7.3.4 Wasser

Grundwasser: Das Plangebiet liegt nicht in oder an einem Trinkwasserschutz- oder -gewinnungsgebiet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung² ist laut digitaler hydrogeologischer Karte 1 : 100.000 im Planungsraum und dessen Umgebung als günstig eingestuft³. Das Fachinformationssystem Klimaanpassung⁴ gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung im Zeitraum 1981 – 2010 (Modell WETTREG-2010) eine vergleichsweise geringe Grundwasserneubildung von bis zu 150 mm/a an⁵.

Oberflächengewässer: Die Ostgrenze des Plangebietes liegt unmittelbar auf der Sohle eines Straßenseitengrabens. Der ca. 5 m breite Graben verläuft an der Westseite der Straße *Hasenhügel* und ist im Trapezprofil ausgebaut. Im Oktober 2017 wies er eine geringe Wasserführung auf, im Rahmen einer Ortsbegehung im Mai 2019 (siehe Anlage zum B-Plan: Artenschutzprüfung) bestand keine Wasserführung.

Prognose möglicher Umweltauswirkungen: Aufgrund der Versiegelung bislang unbefestigter, landwirtschaftlich genutzter Fläche auf einer Fläche von bis zu rund 0,7 ha kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Da das Plangebiet nicht innerhalb einer Schutzgebietszone liegt und eine ohnehin eher geringe Neubildungsrate vorliegt, ist durch Bebauung des vergleichsweise kleinflächigen

¹ Quelle: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050/> (Abruf: 06/2018)

² Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist die geschätzte, geologisch begründete Schutzwirkung der ungesättigten Zone gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen bezogen auf den oberen zusammenhängenden Grundwasserleiter.

³ Quelle: <https://www.wms.nrw.de/gd/hk100/> (Abruf: 06/2019)

⁴ Quelle: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (Abruf 06/2019)

⁵ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

Baugebietes nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser auszugehen. Der Graben bleibt unverändert erhalten, die im Plangebiet befindliche Teilfläche (Böschung mitsamt des hier stockenden Baumbestandes) wird als Grünfläche festgesetzt.

7.3.5 Pflanzen/Biototypen

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung am 19.10.2017. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel Biototypen NRW (LANUV 2016).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 ist aktuell hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um einen Intensivacker ohne nennenswerte randliche Säume (HA0).

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Straßenseitengraben entlang der angrenzenden Straße Hasenhügel, der mit der westlichen Hälfte des Grabenprofils im Plangebiet liegt (FN0/HC). Hierbei handelt es sich um einen ca. 1,5 m tiefen Straßenseitengraben, der zum Zeitpunkt einer Ortsbegehung im Oktober 2017 eine geringe Wasserführung aufwies. Der Graben ist mit einer nitrophilen Gras- und Staudenflur bewachsen, die ackerseitig, d.h. auf Seite des Plangebietes, stark von der Brennnessel dominiert ist. Der Graben liegt jeweils etwa zur Hälfte innerhalb der Straßenparzelle der Straße *Hasenhügel* und in den Flurstücken Flurstück 569/570, d.h. im Plangebiet.

In der westlichen Böschung des Grabens und damit im Geltungsbereich stockt eine vitale Eichenreihe (*Quercus robur*) mit Brusthöhendurchmessern (BHD) zwischen 20 und 40 cm (BF1 ta2-ta1).

Insgesamt ist von einer eher geringen Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Pflanze auszugehen. Einzig wertgebende Bestandteile im Geltungsbereich sind die an der Ostgrenze stehenden Eichen.

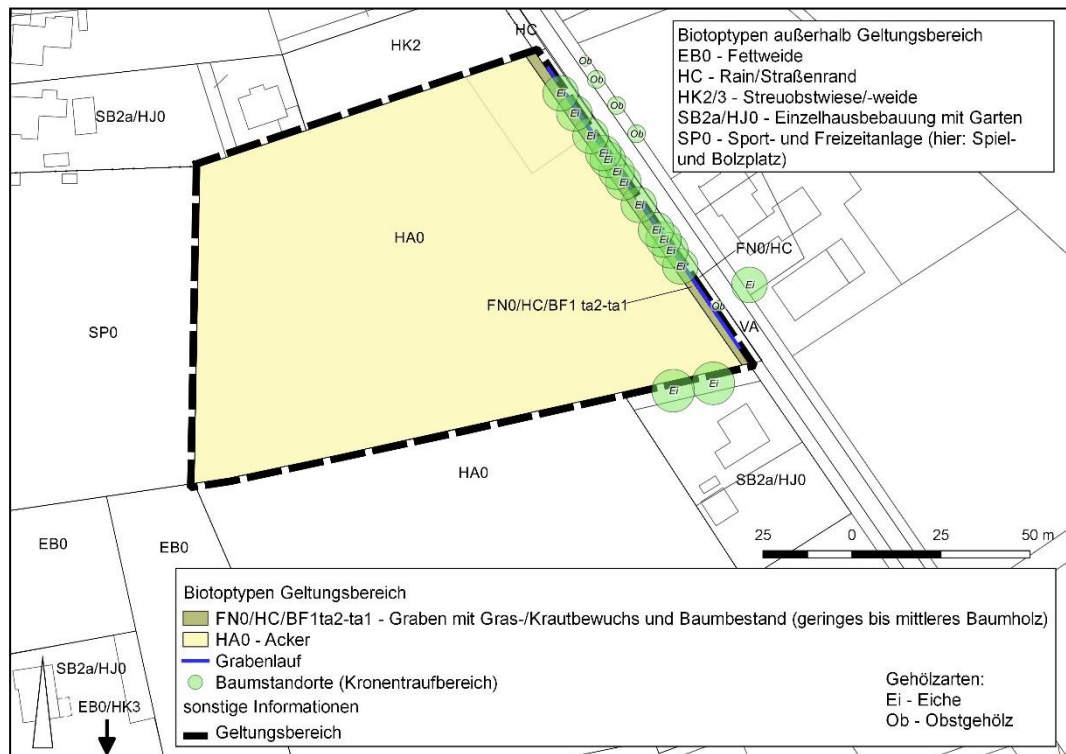


Abb.: aktuelle Nutzung im Plangebiet



Blick ins Plangebiet von Südost nach Nord-
west



Graben mit Erlenreihe entlang der östlichen
Plangebietsgrenze

Weitere plangebietsnahe Gehölzvorkommen sind ein junger Obstbaum zwischen Graben und Hasenhügel, vier Obstbäume an der östlichen Seite der Straße Hasenhügel und drei alte Eichen im südöstlichen Randbereich des Plangebietes.

Angrenzend an den Bebauungsplan bestehen folgende Flächennutzungen:

Im Osten verläuft die Straße *Hasenhügel* als asphaltierte Gemeindestraße mit dem oben beschriebenen Straßenseitengraben (VA, FN0/HC). Nördlich des Plangebietes endet der Graben und wird durch einen gräserdominierten Straßenrain (HC) ersetzt. An die Straße schließen sich gen Osten eine Einzelwohnlage mit umgebenden Grünlandflächen und sich anschließenden, weitreichenden Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich befindet sich in Siedlungsrandlage. Im Norden des Plangebietes schließt sich Wohnsiedlung mit Einzelhäusern und Hausgärten (SB2a/HJ0) an. Entlang des überwiegenden Teils der nördlichen Plangebietsgrenze grenzt eine regelmäßig gemähte Obstwiese mit vorwiegend jüngeren Obstbäumen an (HK2).

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz (SP0) mit einer mittelalten, teils abgängigen Baumgruppe aus Birke, Ahorn und Lärche (BHD 30 – 60 cm). Südlich des Bolzplatzes grenzt eine Wohnlage (SB2a/HJ0) mit umgebender Schafweide (EB0) an, die in einem Teilbereich südlich des Wohngrundstückes einen Obstbaumbestand aufweist (EB0/HK3).

Südlich des Geltungsbereiches besteht eine Einzelwohnlage (SB2a/HJ0) und landwirtschaftliche Flächen (Gemüseanbau; HA0), die durch eine bis zu 2 m hohe Hainbuchenhecke zum Plangebiet abgegrenzt sind.

Prognose möglicher Umweltauswirkungen:

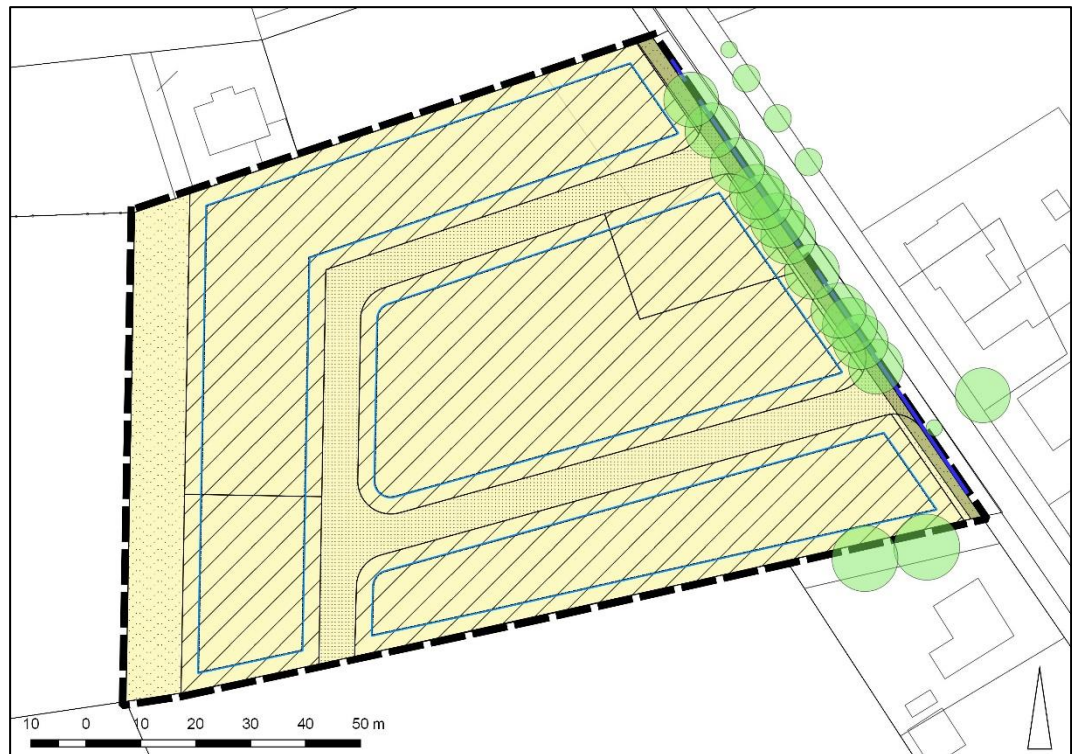


Abb.: Überlagerung Planung - Bestand

Durch Umsetzung der Planung kommt es im Wesentlichen zur Überbauung einer intensiv genutzten Ackerfläche. Der Graben bleibt unverändert erhalten und wird innerhalb des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich, werden voraussichtlich drei Eichen im Bereich der geplanten Zufahrten zu entfernen sein. Eine Festsetzung zum Erhalt der Eichen wird nicht getroffen. Die Gemeinde möchte die Bäume dennoch erhalten. Für die übrigen Gehölze wird ein Festsetzungsgebot erlassen. Die Einzelbaumdarstellung der obigen Abbildung gibt annähernd den Kronentraufbereich des Baumbestandes wieder. Durch Festsetzung der Grünfläche und einen -gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 nicht durch Nebenanlagen, Carports oder Garagen überbaubaren- Abstand von 3 m zwischen Grünfläche und Baugrenze wird ein Freihalten des (aktuellen) Traufbereiches von Bebauung gewährleistet.

7.3.6 Tiere/Artenschutz/Biologische Vielfalt

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I auf Basis einer Potentialanalyse durchgeführt. Im Rahmen einer einmaligen Ortsbegehung wurden die Habitatpotentiale im Plangebiet betrachtet und die Planung im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) beurteilt. Bei Betrachtung der Strukturen im Plangebiet (überplante Ackerfläche, Eichenreihe entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches) konnten keine konkreten Angaben über Vorkommen planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich ermittelt werden. Die Bäume weisen aufgrund fehlender Höhlenstrukturen kein Quartierpotential für Fledermäuse oder höhlen-/nischenbrütende Vogelarten auf. Die Ackerfläche ist aufgrund der umgebenden Strukturen und Vorbelastungen nicht geeignet für planungsrelevante Offenlandarten wie Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz oder Großer Brachvogel. Ein Potential der Ackerfläche besteht als (nicht essentieller) Jagdlebensraum für Fledermausarten wie z.B. Abendsegler, auch das Vorkommen der für

Siedlungsbereiche typischen Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sind wahrscheinlich.

Im Umfeld des Plangebietes mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten bestehen zudem im Bereich von Gebäuden (gebäudebewohnende Fledermausarten, Schleiereule, Mehl- und Rauchschnalbe, Sperling), und/oder Gartenbereichen (Gartenrotschnalbe, Star, Bluthänfling, Girtlitz). Weiterhin bestehen Hinweise auf das Vorkommen des streng geschützten Steinkauzes im Umfeld des Plangebietes, der zum einen im Fundortkataster des Landes NRW mit zwei Fundorten im Umkreis von rund 200 m (nordöstlich) bzw. 350 m (südöstlich) zum Plangebiet verzeichnet ist (Stand 2009) und zum anderen nach Angaben eines Anliegers auch gegenwärtig im Umfeld des Plangebietes vorkommt.

Prognose möglicher Auswirkungen/Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände: Durch die notwendige Fällung von voraussichtlich drei Bäumen der vorhandenen Eichenreihe erfolgt aufgrund fehlender Baumhöhlen, Spalten, Stammanrisse o.ä. keine Beseitigung potentieller Quartiere für Fledermäuse. Der Gefahr einer Tötung potentieller Brutvögel in den Bäumen ist durch eine Beschränkung der Fäll- und Rodungsarbeiten auf einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten zu begegnen. Die zeitliche Beschränkung auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar wird als textliche Festsetzung festgeschrieben. Mögliche baubedingte und zeitlich begrenzte Störungen sind möglich, führen aber laut Gutachten nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen potentiell im Umfeld vorkommender (ubiquitärer, störungsunempfindlicher) Vogelarten. Ebenso wird prognostiziert, dass auch bei Verlust einzelner Brutplätze von potentiell vorkommenden Allerweltsarten die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Insgesamt geht die Artenschutzprüfung Stufe I zum gegenwärtigen Kenntnisstand davon aus, dass unter Berücksichtigung der zeitlichen Beschränkungen für Fäll- und Rodungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Eine mögliche Betroffenheit des Steinkauzes bleibt hierbei offen.

Für weitere Details wird auf das Gutachten verwiesen, welches den Planunterlagen als Anlage beigefügt ist.

7.3.7 Klima/Luft

Das Plangebiet weist als landwirtschaftliche Nutzfläche eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche auf. Aufgrund der nach Osten abfallenden Geländetopographie fließt die nächtliche Kaltluft jedoch abseits autochthoner Wetterlagen nicht primär in die angrenzenden Siedlungsflächen. Aus diesem Grund und aufgrund des eher kleinflächigen Umfangs der Fläche besteht keine besondere siedlungsklimatische Bedeutung der Fläche.

Prognose möglicher Umweltauswirkungen

7.3.8 Landschaftsbild

Das Plangebiet zeichnet sich als Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft aus. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der nördlich und westlich angrenzenden, anthropogen geprägten Flächen bestehen keine nennenswerten landschaftsästhetischen Qualitäten des Freiraums. Wertgebendes Element im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die mittelalte Eichenreihe entlang der Ostgrenze des Plangebietes.

Prognose möglicher Umweltauswirkungen: Durch die Bebauung einer Ackerfläche mit Einzelhausbebauung kommt es zu einer Neustrukturierung der

Oberflächennutzung. Aufgrund der geringen Höhendimension der geplanten Einfamilienhäuser und der Nähe zum vorhandenen Siedlungsrand sowie angesichts des weitgehenden Erhalts der Eichenreihe ist von nur geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen.

7.3.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden/betroffen.

7.3.10 Zusammenfassende Betrachtung/Vermeidungsmaßnahmen

Mit Umsetzung der Planung kommt es zur Umnutzung einer Ackerfläche in eine Wohnsiedlung. Der Straßenseitengraben bleibt bestehen, mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche der Erschließungsstraßen auch die meisten Bäume der vorhandenen Eichenreihe. Demnach werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Durch die Überbauung des bislang unversiegelten Ackers mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßenverkehrsfläche auf einer Fläche von rund 0,7 ha und die teilweise Beseitigung der Eichenreihe wird ein Eingriff vorbereitet, der jedoch gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG und das Vermeidungsgebot nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
 - Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
 - fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
 - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
 - Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
 - Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.
- Die Eichenreihe an der Ostgrenze wird mit Ausnahme der geplanten Zufahrtsbereiche erhalten. Hierzu wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Ferner wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 ein Freihalten der nicht-überbaubaren Bereiche entlang des Baumbestandes von jeglicher Bebauung vorgeschrieben. Damit wird auch der (aktuelle) Kronentraufbereich entsprechend geschützt.
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs.
- Folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze sind insbesondere zum Schutze brütender Vögel zu beachten: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.

8. **Flächenbilanz**

Die Fläche des Bebauungsplangebietes setzt sich anteilig zusammen aus folgenden Nutzungsarten:

Allgemeines Wohnbaugebiet GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit	0,926 ha
davon Versiegelung max. 60 %	0,553 ha
davon Freiflächen (Hausgärten) min. 40 %	0,370 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,166 ha
Öffentliche Grünfläche - Wall	0,089 ha
Öffentliche Grünfläche - Graben	0,244 ha
Σ	1,206 ha

II. Verfahrensvermerk

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ 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 Gemeinde Neuenkirchen in seiner Sitzung am die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Hasenhügel - 1. Erweiterung“ sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

.....
(Franz Möllering)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 17.06.2019
Lh/Sp/Su-318.012

.....
(Der Bearbeiter)

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