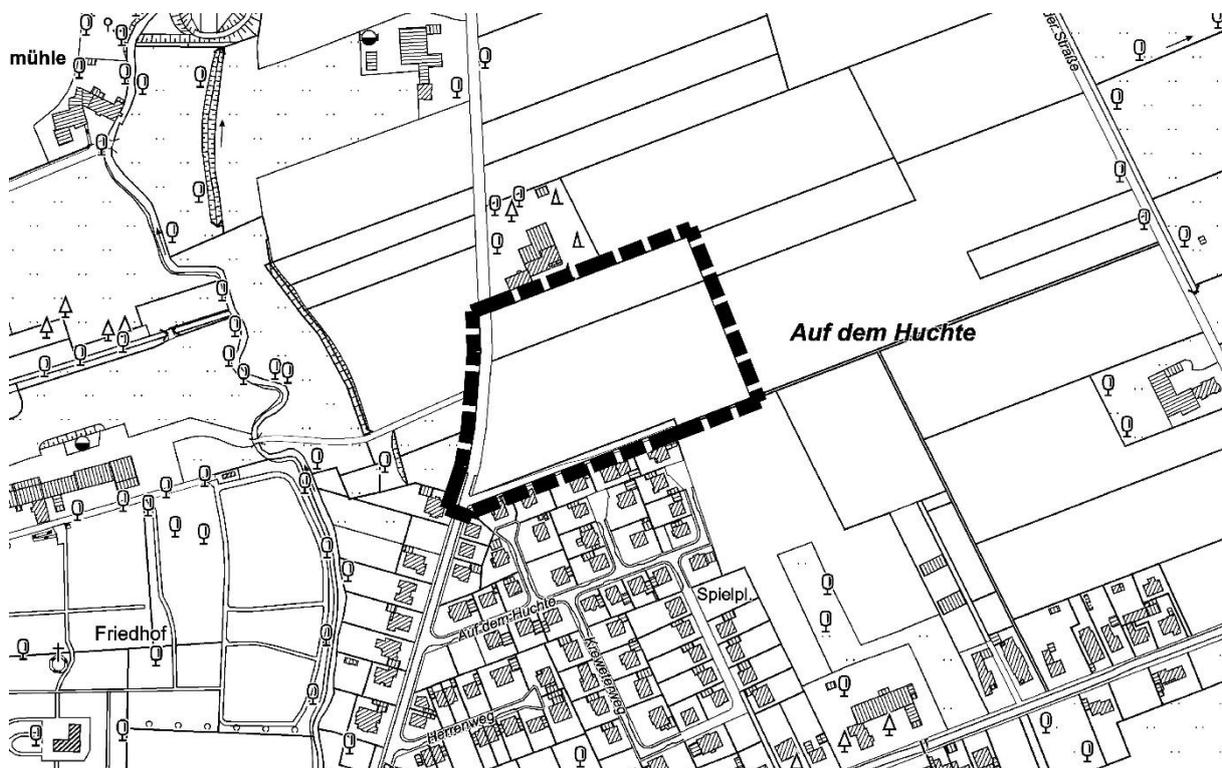


STADT GESEKE



Aufstellung des Bebauungsplanes E 47/5 - Huchtweg

Ortsteil: Geseke
Plangebiet: Nördlich der Bahntrasse sowie „Auf der Huchte“, östlich des Huchtwegs, westlich der Völmeder Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

15.12.2020

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: (Allgemeine) Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Standortwahl.....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	6
3	Verfahren	6
4	Situationsbeschreibung	7
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	7
4.2	Planungsrechtliche Situation	8
5	Planungsrechtliche Vorgaben.....	8
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	8
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Landschaftsplan.....	9
5.4	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz	9
6	Städtebaulicher Entwurf zur Entwicklung des Plangebietes	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....	13
7.3	Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen.....	14
7.3.1	Baugrenzen	14
7.3.2	Bauweise	14
7.3.3	Stellung baulicher Anlagen.....	15
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
7.4.1	Zahl und Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken.....	15
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
7.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
7.7	Versorgungsflächen	16
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.8.1	Bepflanzung privater Grundstücksflächen/naturnahe Gartengestaltung	16
7.8.2	Dachbegrünung	17
7.9	Örtliche Bauvorschriften.....	18
7.9.1	Fassadengestaltung.....	18
7.9.2	Dachform / Dachneigung	18
7.9.3	Dacheindeckung	19
7.9.4	Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern.....	19
7.9.5	Einfriedungen.....	19
7.9.6	Stellplatzanzahl.....	19
7.9.7	Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen	20
7.9.8	Grundstückszufahrten	20
7.9.9	Vorgärten.....	20
8	Belange der Ver- und Entsorgung	20

8.1	Trinkwasser / Löschwasser	20
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	20
8.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	21
8.4	Abfallbeseitigung	21
9	Belange der Umwelt	21
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	21
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
9.3	Artenschutz	22
9.3.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	23
10	Auswirkungen der Planung	23
10.1	Immissionen / Emissionen	23
10.1.1	Landwirtschaftliche Emissionen	23
10.1.2	Gewerbelärm	23
10.1.3	Verkehrslärm	24
10.1.4	Sport- und Freizeitlärm	24
10.2	Belange des Bodenschutzes	24
10.3	Belange des Gewässerschutzes	25
10.4	Belange der Luftreinhaltung	25
10.5	Belange des Klimaschutzes	25
10.6	Belange des Denkmalschutzes	26
10.7	Kampfmittel	26
10.8	Altlasten	27
11	Flächenbilanz	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	9
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf	11

Teil B: Umweltbericht (separat)

Bebauungsplan E 47/5 – Huchtweg, Begründung

Teil A: Allgemeine Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Ortsteil: Geseke
Plangebiet: Nördlich des Wohngebietes „Auf der Huchte“, östlich des Huchtwegs, westlich der Völmeder Straße

Verfahrensstand: **Entwurf** - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 47/5 soll unmittelbar am Huchtweg sowie „An der Huchte“ ein neues Wohnbaugebiet entstehen, um auf die steigende Bevölkerungszahl in Geseke zu reagieren. Insbesondere die Festlegungen aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan zeigen deutlich das Bestreben auf, neue Baulandflächen am Ortsrand auszuweisen. Die Anforderungen an das Wohnen hinsichtlich Umfang und Ausstattung sind planerisch entsprechend zu beachten und sie äußern sich klassischerweise in den Bereichen Wohnqualität, Wohnumfeld, Grundstückspreise, Anbindung und Arbeitsplatzangebot. Für Grundstücke im klassischen kleinteiligen Einzel- und Doppelhaussegment wird eine Warteliste geführt, freie Baugrundstücke bestehen aktuell nicht.

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist entsprechend eine quantitative und eine qualitative Ausweitung des bisherigen Wohnangebotes. Dies gilt es, durch ein entsprechendes Vorhaben entscheidend zu begünstigen und dort zu initiieren, wo derartige Nutzungspotenziale bisher baurechtlich noch nicht genutzt wurden.

Die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Geseke sind aufgrund diverser Faktoren trotz der anhaltenden Nachfrage nach Bauland stark begrenzt. Im Kernstadtgebiet wird das Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch Abbauflächen der Steinindustrie im Süden sowie die das Stadtgebiet tangierenden Vogelschutzgebiete beschränkt. Hieraus resultierend eröffnen sich nur wenige potenzielle Entwicklungskorridore, auf die ein entsprechender Nutzungsdruck lastet. Aufgrund des im Umland von Geseke eher geringen Grades der Bebauung liegen entsprechende noch unbebaute Flächen, die an den Siedlungsrand angrenzen, tendenziell in einem größeren Umfang vor. Dass im Stadtgebiet hinreichende Wohnbauflächen generiert worden, ist vor dem Hintergrund des auch in Geseke gültigen Gebotes der Innenentwicklung zu erwarten. Entsprechend verlagert sich beispielsweise im Falle einer erhöhten Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern der Flächendruck zunehmend aus dem Zentrum, der Kernstadt, heraus. Dies verdeutlicht den Bedarf danach, einer hohen Nachfrage und einer entsprechenden anzusetzenden gesamtstädtischen Entwicklung durch neue Vorhaben gerecht zu werden. Das Konzept trägt im Geltungsbereich relativ kurzfristig dazu bei.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

1.1 Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

In Geseke besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die über den bestehenden Immobilienmarkt nicht abgedeckt werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieser Nachfrage nachgekommen und ein ergänzendes und nachfrageorientiertes Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt derzeit gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien nicht dem Markt in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen.

Der Entwurf zielt auf die Entwicklung eines Wohngebietes ab, durch dessen Bestehen sich mittel- bis langfristig auch nach Osten und Süden hin Potenziale für weitere Flächenausweisungen in einem noch größer als bisher bestehenden Maß ergeben.

Die Erschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Huchtweg relativ einfach umsetzbar. Die Fläche der Ausweisung schließt so an den Bestand in einer Weise an, dass die Potenziale der Nähe zum Zentrum und der dortigen für die Versorgung ausgewiesenen Innenstadtbereichen nicht aufgehoben werden. Der Geltungsbereich liegt etwa einen Kilometer (Luftlinie) nördlich vom Ortskern sowie in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof Geseke. Das Zentrum kann durch die Erweiterung der lokalen Bewohnerschaft künftig profitieren. Über den Huchtweg ist eine schnelle Verbindung zu den genannten Zielen, womit auch öffentliche Infrastruktureinrichtungen gemeint sind, gegeben. Gleichzeitig besticht die ländlich geprägte Umgebung durch ihren attraktiven Charakter. Dies wird im Rahmen des Entwurfs aktiv genutzt.

Die Ansiedlung neuer Wohnquartiere und Nachbarschaften ist vor dem Hintergrund der vorhandenen sozialen Infrastrukturen im Umfeld (Kindertagesstätte, Sportplatz, Freibad) zusätzlich als in einem besonderem Maß erstrebenswert anzusehen.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer gut integrierten Lage (s. Kap. 4.1), sodass sich das Plangebiet im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung eignet. Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, war absehbar, dass die landwirtschaftliche Nutzung früher oder später zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden muss.

Die prognostizierte Wachstum der Bevölkerungszahl (s. Kap. 1) und insbesondere der Flächenbedarf für neue Ausweisungen, der im Zentrum nicht ausreichend kompensiert werden kann (s. Kap. 1), sind weitere entscheidende Gunstfaktoren für einen entsprechenden Handlungsbedarf.

Die Standortwahl ist letztlich auch durch die bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommene Darstellung von Wohnbauflächen begründet. Im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des hier in Rede stehenden Plangebietes von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert. Die Genehmigung dieser 111. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte am 28.05.2020.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 2,38 ha und liegt nördlich der Kernstadt im Bereich Huchtweg / Auf dem Huchte / Völmeder Straße. Es umfasst die Flurstücke 92, 93, 98, 99, 1375 (Huchtweg) und 1443 (Huchtweg).

Der Huchtweg, der die Funktion der äußeren Erschließung des geplanten Wohngebietes übernimmt, wird im berührten Teilabschnitt in den Geltungsbereich einbezogen.

Der verbindliche Geltungsbereich ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt und besteht aus

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen
- Teil B: Umweltbericht (separat) (folgt im weiteren Verfahren)

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigefügt:

Baugrunderkundung - Hydrogeologische Untersuchung (Kleegräfe – Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt, August 2000)

Aufstellung des Bebauungsplans E 47/5 „Huchtweg“ der Stadt Geseke - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2020)

Aufstellung des Bebauungsplans § 47/5 „Huchtweg“ der Stadt Geseke – FFH-Vorstudie - (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2020)

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im sogenannten Vollverfahren aufgestellt werden. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**separater Teil B der Begründung**) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 47/5 „Huchtweg“ wurde am 18.06.2020 vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke gefasst.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese auch aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich und in direkter Angrenzung zur vorhandenen Siedlungsstruktur östlich des Huchtwegs sowie nördlich der Straße „Auf dem Huchte“. Das Plangebiet wird aktuell ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Die unmittelbare Umgebung ist größtenteils als weitläufige, offene und unbebaute Fläche erkennbar (s. Abb. 1).



Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab

Im Plangebiet liegt der Huchtweg als einzige Erschließungsmöglichkeit. Nördlich des Vorhabens befindet sich ein Gehöft, welches landwirtschaftlichen Zwecken dient.

Im Osten liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bis zur Völmeder Straße reichen. Im Süden findet sich ein Wohngebiet. Die Haupteerschließung erfolgt dort ebenfalls über den Huchtweg. Dabei ragt dieses an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsgebiet ähnlich weit in die landwirtschaftlichen Flächen hinein wie das Plangebiet selbst.

Geprägt wird das südlich angrenzende Baugebiet von Einfamilien- sowie vereinzelt auch von Doppelhäusern, überwiegend zweigeschossig und mit Satteldächern oder teilweise auch eingebauten Dacherkern. Entlang des Huchtwegs ist die Ausrichtung der Dachformen überwiegend giebelständig. Sowohl die Gestaltung der Dächer als auch der Fassaden sind in ihrer Gestaltung lediglich in geringem Maß verschiedenfarbig. Andere Bauformen liegen nicht vor. Der Huchtweg ist südlich des Plangebietes bis zu rd. 7,50 m breit. Entlang dieses Abschnitts ist beidseitig ein Gehweg angelegt. Im weiteren Verlauf nach Norden hin besteht eine Straßenbreite von etwa 3,50 m. Zwischen Huchtweg und der Delbrücker Straße verläuft ein Pfad in Ost-West-Richtung. Zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern, entlang der Huchtwegs, liegen das Freibad Geseke, die Anlagen und das Stadion des Sportvereins SV 03 Geseke e.V. sowie eine KiTa.

Südwestlich liegt zwischen dem Plangebiet und der parallel verlaufenden Delbrücker Straße ein Friedhof mitsamt der zum Plangebiet nächstgelegenen und fußläufig erreichbaren Bushaltestelle. Der weiter südlich liegende Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Eine Grundschule und ein Gymnasium sind in weniger als einem Kilometer vom Geltungsbereich entfernt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegen.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 47/5 ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg überwiegend als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes wurden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen (s. Kap. 5.2). Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde gem. § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen eine landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gestellt. Mit Schreiben vom 17.12.2019 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass der vorgenannten Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Aufgrund der Entwicklung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB erfüllt auch der die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisierende Bebauungsplan die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Geseke stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets ausschließlich Wohnbauflächen dar (s. Abb. 2). Der Nordosten und Osten werden von Flächen für die Landwirtschaft bestimmt. Im Süden/Südwesten schließen die zusammenhängenden Wohnbauflächen der Kernstadt Geseke direkt an.

Diese Flächendarstellung ist Ergebnis der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg vom 28.05.2020 bzw. die daraufhin am 04.06.2020 durchgeführte Bekanntmachung abgeschlossen wurde.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan ergibt sich hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung direkt aus dem Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erweiterung des Siedlungsgebietes, wie es im Grundsatz im Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorgesehen ist. Somit wird die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gerecht.

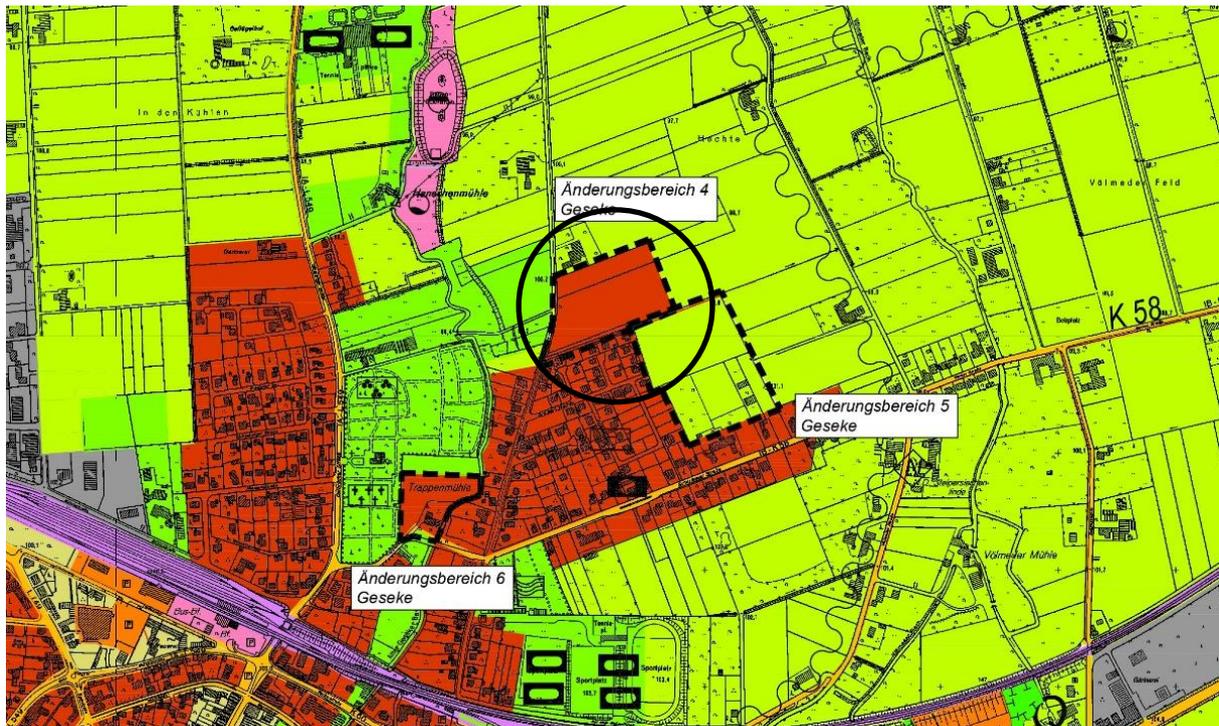


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Obere Lippe-talung – Geseker Unterbörde“ des Kreises Soest vom 14.06.2003. In der Festsetzungskarte sind für den Geltungsbereich und für das nähere Umfeld keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23, 26, 28 und 29 BNatSchG dargestellt.

In der Entwicklungskarte wird das südliche Plangebiet als außerhalb des Geltungsbereichs liegende Siedlungsfläche dargestellt und für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Die Planung entspricht den Intentionen der dargestellten Fachplanungen. Daher ist eine Beeinflussung übergeordneter oder gleichrangiger Fachplanungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Wird mit einem Flächennutzungsplan (hier: 111. Änderung des Flächennutzungsplanes) in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des entsprechenden Bebauungsplanes (hier: Bebauungsplan „E 47/5 - Huchtweg“) mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes gemäß § 20 (4) LG NRW außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Hierzu zählen auch die Darstellung der Entwicklungsziele und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

5.4 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Es besteht laut der Kartenanwendung UvO (Umweltdaten vor Ort) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen keine räumliche Überschneidung des Planungsgebietes mit laut der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie von Hochwässern gefährdeten oder Gebieten oder allgemeinen Überschwemmungsgebieten. Auch geschützte Landschaftsräume sind nicht von dem Vorhaben betroffen. Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6 Städtebaulicher Entwurf zur Entwicklung des Plangebietes

Der städtebauliche Entwurf beabsichtigt die Fortführung der Strukturen des südlich angrenzenden Wohngebietes als kleinteilige Wohnbebauung. Diese wird aufgrund der örtlichen Nachfragesituation auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den Huchtweg aus westlicher Richtung. Die innere Erschließung soll von zwei äußeren Erschließungspunkten als Schleifensystem angelegt werden. Im Südosten wird über einen Straßenauslass in Verlängerung des südlichen Stiches der Erschließungsschleife nach Osten und nach Süden hin eine perspektivische Gebietserweiterung ermöglicht. Durch das Erschließungssystem wird das Wohngebiet trotz seiner relativ geringen Größe sinnvoll strukturiert und damit die Möglichkeit einer Zonierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern und baugestalterischer Merkmale geschaffen.

Der grundsätzliche Aufbau des Wohngebietes soll zunächst eine Fortführung der entlang des Huchtwegs vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung nach Norden zeigen. Entsprechend der überwiegenden prägenden Bebauung entlang dieses Verlaufs ist im Plangebiet konsequenterweise eine entsprechende giebelständige Einzelhausbebauung mit Satteldächern geplant, die sich hinsichtlich der Baukörperstellung am Straßenverlauf orientiert und so einen raumfassenden Bezug zu diesem herstellt. Die vier bis fünf entsprechenden Gebäude nehmen lagebedingt den Charakter als „Eingangstor“ in das neue Plangebiet ein, begrenzen das neue Wohngebiet nach Westen und deuten eine Öffnung nach Osten hin an. Hierdurch wird ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Umfeld geschaffen. Aus ebendiesem Grund und da das Satteldach in der südlich angrenzenden Wohnsiedlung die eindeutig dominierende Dachform ist, wird die Baureihe im Süden des Plangebietes konsequent ausschließlich mit Satteldächern geplant.

Im Inneren des Plangebietes sollen neben diesen Satteldächern zudem der aktuellen Nachfragesituation und auch dem Ortsbild entsprechend Zelt-, Flach- und Walmdächer zulässig sein, diese aufgrund der gestalterischen Relevanz der Dachlandschaft eines Baugebietes für die Wahrnehmung ebenfalls hinsichtlich der räumlichen Anordnung gesteuert und das Baugebiet dadurch strukturiert werden. Bis zu etwa elf mit Zelt- oder Walmdächern ausgestattete Einzelhäuser sind an der nördlichen Schleife der Erschließung vorgesehen und sollen in Richtung des Landschaftsraumes über diese relativ einheitliche Baugestalt ein stimmiges Bild des Wohngebietes erzeugen. Die nördliche Gebäudereihe ist für eine Nordwestlage von Gärten, Terrassen, Balkonen etc. angedacht, sodass klimawandelfreundlich eine Ausrichtung in Schattenbereiche mitsamt Sichtbeziehungen in die unbebaute Umgebung erfolgt. Dies entspricht neuesten lokalen Nachfragetendenzen. Eine bauliche Abwechslung in der Grundstücksreihe lässt sich unterbringen, wie auch im Falle der südlichen Reihe (Wechsel Doppel- und Einzelhäuser möglich). Dies ergibt ggf. zwei flankierende Grundstücksreihen entlang der für das Gesamtgebiet relevanten Ost-West-Achse. Beide stellen dann einen sinnvollen Übergang in angrenzende Bereiche im Norden bzw. Süden dar. Eine andere Verortung der Nordwestlage ist nicht möglich, u.a. da andere Nachfrageformen berücksichtigt werden.

Für Gebäude mit Flachdächern ist der Bereich entlang der Nordseite des südlichen Stiches der Erschließungsschleife vorgesehen. Wenngleich entlang dieses Teiles der Planstraße dem Konzept nach beidseitig zwar unterschiedliche Dachformen vorgesehen sind, wird aufgrund der räumlichen Trennung durch den Straßenraum selbst und die jeweils einheitliche Ausgestaltung der Gebäude entlang einer Straßenseite eine geordnete städtebauliche Gestalt entstehen. Für die Anordnung der Flachdächer an der Stelle spricht zudem, dass die direkt nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke einer verminderten Verschattungswirkung ausgesetzt werden als bei vergleichbaren Gebäuden mit geneigten Dachaufbauten. Nicht zuletzt bietet die dortige Anordnung von Flachdächern den Vorteil, dass sie von den anderen Gebäudetypologien umschlossen werden und dadurch in ihrer Wahrnehmung als nicht ortsbildtypische Bauform von außen nicht zu stark dominieren. Dies wird dadurch untermauert, dass die anliegenden Grundstücke bezüglich ihrer Zahl einen Großteil der Grundstücke des Plangebietes ausmachen und hier weitere Versorgungsflächen für öffentliches Parken vorgesehen sind.

Vom Huchtweg aus betrachtet ergeben sich nun zwei durchgehende Sichtbeziehungen nach Osten hin. So lässt sich die vorgesehene strukturierte Gestaltung anhand der Typologien und Anordnungen sowie den festzusetzenden Baumaterialien dem Betrachter vermitteln. Für alle Grundstücke ist eine Stellung und Erschließung vorgesehen, die eine Südlage von Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom und eine ebenso ausgerichtete Gartenlage ermöglicht.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

Die vorgeschlagenen Grundstücke besitzen meist eine der Nachfrage entsprechende Größe von etwa 600-800 m². Es ist zu erwarten, dass in etwa 20 Einzelhäuser mit einer Wohnung und etwa 14 in Doppelhäusern untergebrachte Wohnungen entstehen.

Der Entwurf ist ein Ergebnis der Abwägung verschiedenster Belange. Viele Merkmale der Bebauung werden den Bauträgern überlassen. Innerhalb ihres Gestaltungsspielraums ist eine mittelfristige Berücksichtigung von über das Plangebiet hinausgehenden Belangen zu erwarten. Dies zeigt sich durch einzelne Festsetzungen und ihre Zielsetzung bzw. der intendierten Wirkung auf mehreren Ebenen. Die Grundstücksgrößen verringern z.B. die Baudichte, trotzdem wird der Nachfrage nach Baufläche begegnet. Auch definieren Festsetzungen über die Gestaltung von Fassaden den baulichen Charakter des Gebiets, die Wohnumfeldqualität wird durch die Vorgaben jedoch gesteigert. Das verdeutlicht, dass Festsetzungen ebenso eine positive Wirkung entfalten sollen wie die Art der Umsetzung innerhalb des Handlungsspielraums von Bauträgern. Der Entwurf bietet so die Perspektive, Bauinteressenten nicht nur erwünschte, sondern auch notwendige Rahmenbedingungen zu bieten, die sich in ihrer Wechselwirkung der idealen Entsprechung eines quantitativen Flächenangebots und dem qualitativen Bedarf ihrer Ausstattung im Sinne gesunder Lebensverhältnisse und baulicher Ordnung annähern.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan als Baugebiet Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

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

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 4 (3) Ziffer 1-5 BauNVO u. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Dem geplanten Wohnraum steht eine hohe Nachfrage gegenüber (s. Kap. 1). Um eine Verdrängung des Wohnraumes durch Beherbergungsbetriebe zu vermeiden, sollen diese auch nicht im Sinne des § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausschluss ist vor allem auch deswegen vertretbar, da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um eine Nutzungsart handelt, die der Versorgung des Gebietes dient, von der also die Bewohnerschaft des Wohngebietes selbst profitiert. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet soll sich auf die gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe beschränken.

Mithin sollen die nach § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die also den gebietsversorgenden Bezug nicht haben, unzulässig sein. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet, sind folglich nicht Planungsziel und sollen als unzulässig festgesetzt werden. Der Nutzungsausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund, der Wohnfunktion einen Vorrang einzuräumen. Die Zulässigkeit zusätzlicher Nutzungen beschränkt sich auf diejenigen, die dem lagebedingten Charakter einer ländlich geprägten und am Ortsrand gelegenen Siedlung (s. Kap. 4.1) entsprechen. Die unzulässigen Nutzungen sollen in diesem Sinne ausgelagert werden. Ein Mindestmaß an zulässigen Nutzungen zur Versorgung soll gegeben bleiben. Dadurch ergeben sich Potenziale einer zusätzlichen Ausstattung und damit einhergehender Qualität des Wohnumfeldes, ohne dass eine verhältnismäßige und bedarfsgerechte Berücksichtigung der lokalen Nachfrage nach Wohnraum nicht auch weiterhin möglich ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21 der BauNVO soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird vor dem Hintergrund einer geplanten Zweigeschossigkeit (s. Kap. 7.2.2) auf 0,6 begrenzt.

Diese Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der relativ großen Grundstücksflächen dadurch sinnvoll, dass große Grundstücke prinzipiell zu einer hinsichtlich der Versiegelung absolut beträchtlicher umfangreicherer Bebauung animieren. Außerdem ergibt die von Süden nach Norden hin verlaufende Abnahme der Baudichte durch die leicht trennende Wirkung der südlichen Gebäudereihe des Geltungsbereichs einen Trendverlauf, der eine adäquate Abwägung von Flächenbedarf und standortbedingtem Charakter der Bauweise (kleinstädtisch zum Ortskern hin bis ländlicher Charakter am Rand) widerspiegelt. Da die Festsetzungen dem Ortsbild gemäß dem im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiet in einem angemessenen Maß entsprechen, setzt sich dieser Trendverlauf auch über das Plangebiet hinaus fort. Es handelt sich insgesamt um Festsetzungen, die die Nachfrage nach Bauland, den Bedarf an einer Unterbindung von Versiegelung und insgesamt auch das Ortsbild sinnvoll und verhältnismäßig miteinander in Einklang bringen.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Traufhöhe (TH) wird an fertiggestellten Gebäuden mit geneigten Dächern an der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe bei geneigten Dächern von 7,00 m zulässig. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Im Plangebiet ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden wird am obersten Dachabschluss/Attika gemessen. Im Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhen gilt die Gradiente der Baustraße, von der aus die Hapterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Ausführungsplanung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Im relativ kleinen Plangebiet ist bezogen auf die entsprechende Fläche eine tendenziell hohe Zahl an Dachformen zulässig. Eine einheitliche Gestaltung im Sinne des Ortsbildes ist dabei erstrebenswert. Dies wird insbesondere durch diese Gebäudehöhen ermöglicht, da diese Regelungen im gesamten Plangebiet die erforderliche Zweigeschossigkeit zulassen und fördern. Die festgesetzten Regelungen ermöglichen es, im Plangebiet charakteristische bauliche Varianten unterzubringen, die sich dem Ortsbild der Umgebung anpassen und gleichzeitig hinsichtlich ihrer Detailausgestaltung ein Spektrum an zusätzlichen möglichen Gebäudeausstattungen zulassen, z. B. Photovoltaik-Anlagen o.ä..

Gemäß § 14 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen allgemein zulässig, sofern diese baulich untergeordnet ausgeführt sind. Bei Gebäuden, die mit Flachdächern auszuführen sind, ist eine Überschreitung der

maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudeaußenwand 1,00 m zur straßenzugewandten Seite zurückspringen. Diese Festsetzung vereinfacht das Installieren der zulässigen klimafreundlichen Anlagen auf eine Art und Weise, dass diese sich in den optischen Gesamteindruck des Wohnumfeldes optimaler einfügen lassen. Der mögliche bei technischen Anlagen nicht auszuschließende Eindruck als „Fremdkörper“ wird so tendenziell unterbunden. Der Abstand soll in Form eines einheitlichen Maßes aus ästhetischen Gründen entsprechend auch so angesetzt werden, dass von Sicht der Straße oder einer Grundstücksrückseite die Anlagen optisch nicht zu stark dominieren. Das Vorkommen eines solchen Sichtverhältnisses ist aufgrund der im Plangebiet angesetzten Abstände zwischen den möglichen Baufenstern gegeben. Dies ist auch vor dem Hintergrund mit zu berücksichtigen, dass Verschattungen der Gebäude untereinander so weitgehend vermieden werden und Photovoltaik-Anlagen noch optimaler genutzt werden können.

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden in allen allgemeinen Wohngebieten identische Festsetzungen vorgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von maximal zwei festgesetzt. Auf Grundlage dieser Festsetzung in Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist eine dem Standort und der Nachfragesituation angemessene ein- bis zweigeschossige Bebauung Planungsziel.

Auf diesem Weg wird der Bauweise des südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiers auf eine sachgemäße Art Rechnung getragen. Diese Festsetzung berücksichtigt zudem die Nachfrage und vereinheitlicht das Ortsbild. Der Bedarf an anderen Festsetzungen besteht nicht, eine zu wenig optisch nachvollziehbare Differenzierung wird zudem vermieden. Einzelne Abweichungen der Geschosshöhen würden zu auffällig abweichen.

7.3 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

7.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und darüber die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken gesteuert. Dadurch werden stark abweichende Baukörperanordnungen auf benachbarten Baugrundstücken zugunsten eines harmonischen Erscheinungsbildes unterbunden.

Die Baugrenzen werden so gesetzt, dass die beabsichtigte Stellung der baulichen Anlagen sichergestellt ist und der Bauherrschaft dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt wird. Dies bezieht sich z. B. auch auf die im Entwurf (s. Kap. 6) angedachten Gartenlagen.

7.3.2 Bauweise

Im Plangebiet sind Einzelhäuser grundsätzlich zulässig. Im WA5 sind zudem Doppelhäuser zulässig.

Im Plangebiet ist grundsätzlich ausschließlich eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig.

Die generelle Zulässigkeit von Einzelhäusern berücksichtigt das Ortsbild, die Nachfrage und stellt die Grundlage für die angesetzte offene Bauweise dar. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Doppelhäuser ist entsprechend zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Sektionalisierung und Zonierung (s. Kap. 6) sinnvoll. Das allgemeine Wohngebiet kommt mit einer offenen Bauweise anderen Wohngebieten derselben Nutzung gleich. Darüber hinaus fügt sich diese Bauweise optimal in die Umgebung ein und spiegelt den ländlichen Charakter (s. Kap. 4.1) wider. Die offene Bauweise ist dafür geeignet, dass zu errichtende Gebäude relativ flexibel und individuell innerhalb der Grundstücksflächen anzuordnen. Dies soll entsprechend

weiterhin möglich sein. Andere Festsetzungen stellen sicher, dass das Ortsbild trotzdem einen einheitlichen und aufgelockerten Charakter beibehält.

7.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist auf eine Art festgesetzt, dass sich daraus eine sinnvolle Firstrichtung der Dächer bzw. grundsätzlich eine sinnvolle Ausrichtung der Hauptbaukörper ergibt. Für die Grundstücke, die zum bestehenden Huchtweg hin angeordnet sind, ist entsprechend eine Dachausrichtung vorgesehen, die die Firstrichtung der weiter im Süden ebenso dort verlaufenden Dächer entspricht, sodass das Ortsbild beibehalten und der Charakter der Häuser als jeweilige „Eingangstore“ in die Wohnquartiere gefördert wird.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plangebiet so gesetzt, dass die entsprechenden Dächer eine möglichst große Fläche nach Süden hin aufweisen und sich so in einer der Produktion von Solarstrom zuträglichen Art installieren und ausstatten lassen. So bewirken beispielsweise die Abstände zwischen den baulichen Anlagen, die sich auch aus der hohen Straßenbreite von insgesamt 7,00 m (s. Kap. 7.6) ergeben, nicht nur eine geringere bauliche Dichte, sondern sie vermeiden auch eine zu starke Verschattung der entsprechenden Gebäude bei einer Sonneneinstrahlung aus südlicher Richtung. Dies gilt zudem für die südlichste Reihe des Geltungsbereichs mit Blick auf den Bestand zum Ortskern hin. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen beruht zudem in einem erheblichen Maß darauf, dass durch die Typisierung von Gebäudeformen an sich bereits eine Zonierung vorgesehen ist (s. Kap. 6). Diese definiert relevante Sichtachsen, den Erschließungscharakter (s. Kap. 4.1) und insgesamt ein beabsichtigtes stringentes Ortsbild umso stärker. Auch wird durch die vorgesehene Stellung der Anlagen in Abhängigkeit der sich dann ergebenden am sinnvollsten anzusetzenden Erschließungsseite eine attraktive Südlage der Gärten begünstigt.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

7.4.1 Zahl und Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken

Festsetzungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen regeln gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 des BauGB zusätzlich zu den baulichen Verhältnissen auf der Grundstücksfläche insbesondere auch den Übergang zu Nachbargrundstücken oder dem öffentlichen Raum.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Garagen müssen dabei auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Durch diese Festsetzungen werden Vorgärten von Carports und Garagen tendenziell freigehalten, sodass andere auf die Gestaltung von Vorgärten abzielende Festsetzungen (s. Kap. 7.7.9) hinsichtlich der ästhetischen Wirkung im Verhältnis noch effektiver greifen. Auch wird es auf diese Art ermöglicht, Fahrzeuge relativ weit von der Straßenbegrenzungslinie parken zu lassen. Dies trägt zu einem ästhetisch ansprechenderen Straßenbild bei. Eine sinnvolle Abwägung zwischen einer Verringerung des Parkdrucks auf öffentlichen Flächen, der effizienten Nutzung des Privatraums als Parkbereich sowie einer Vermeidung von Flächeninanspruchnahme ist gegeben.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem angemessene Verdichtung gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB.

Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung beschränkt.

Dies ist in Abhängigkeit der festgesetzten Zweigeschossigkeit ein praktikables, nachfragegerechtes und im Sinne der Grundsätze der Planung einheitliches und durchgängiges Maß, durch das ausreichend Wohnraum bezogen auf die mögliche Zahl von Bewohnern geschaffen werden kann. Das Maß entspricht auch dem beabsichtigten Wohncharakter (familiär geprägt) sowie den Festsetzungen zur Zahl von Stellplätzen (s. Kap. 7.9.6).

7.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Planstraßen werden gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Querschnittsbreite von 7,00 m ermöglicht einen dem Nutzungszweck angemessenen Straßenausbau, eine problemlose Befahrbarkeit zur Abfallentsorgung und flexible Anordnung von Fahrbahnen, Gehwegen und in den Straßenraum integrierten Parkmöglichkeiten für Besucher- verkehre. Eine Ausbauplanung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern vor dem Hintergrund konkreter Ausparzellierung von Baugrundstücken im Rahmen der Realisierung vorzunehmen. Der Einbezug des Huchtwegs ermöglicht seinen Ausbau analog zum südlichen Verlauf. Im Südosten und Südwesten sind zwei Bereiche für in Senkrechtaufstellung angeordnete Besucherstellplätze geplant, damit der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert werden kann. Eine ergänzende Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Besucherstellplätze dient der Aufwertung des Straßenbildes.

Die festgesetzte Straßenbreite stellt eine Abwägung von Versiegelungsmaß, der Verringerung der baulichen Dichte, der Gefahr der Verschattung von Gebäuden und der Aufrechterhaltung perspektiver Erschließungspotenziale dar. Sie ist für den im Plangebiet zu erwartenden Fahrverkehr ausreichend dimensioniert und in der Lage, alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen sowie eine Befahrung durch lokale öffentliche Dienstleister zu gewährleisten.

7.7 Versorgungsflächen

Eine Festsetzung zum Anschluss des Plangebietes an Versorgungsinfrastrukturen oder -netze erfolgt auf Basis von § 9 (1) Ziffer 12 des BauGB.

In Abstimmung mit einem betroffenen Versorgungsunternehmen ist zur Energieversorgung des Plangebietes im Nahbereich zum Huchtweg eine Trafo-Station zu errichten, die voraussichtlich eine Größe von 3x1,50 m aufweisen wird. Im Südwesten des Geltungsbereiches wird hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt (s. Abb. 3) und die Stromversorgung des Gebietes dadurch sichergestellt.

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

7.8.1 Bepflanzung privater Grundstücksflächen/naturnahe Gartengestaltung

Die festgesetzten Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umfassen das Unterbringen von verschiedenartiger Vegetation auf den Grundstücken gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 des BauGB.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm II. Ordnung, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Ist die Grundstücksfläche ≤ 600 m² kann statt eines Laubbaumes die Pflanzung von drei Laubsträuchern vorgenommen werden (Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150cm).

Ab einer Grundstücksgröße von 900m² sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung und mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm II. Ordnung, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Pflanzliste Bäume (nicht abschließend):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste Sträucher (nicht abschließend):

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina

Ziel dieser Maßnahmen ist die ökologische und gestalterische Optimierung der betreffenden Flächen. Dadurch und durch die Schaffung von Lebensraum für standortheimische – und typische Arten wird im Grundsatz klimafreundlich geplant. Da dies lediglich durch die Bauinteressenten erfolgt, wird deren Agieren dadurch animiert, dass sie durch das Nutzen von leicht erhältlichem und einer den gängigen Qualitätsstandards entsprechendem Pflanzmaterial die Vorgaben tendenziell effizient erfüllen können. Auch wird so parallel dazu der Charakter des Wohngebietes etabliert, zumal auf die jeweiligen Grundstücksflächen bezogene gestaffelte Grenzwerte für Pflanzvorgaben gelten, welche einen durchgängigen ästhetischen Eindruck hinterlassen. Ein mathematisch notwendiger Mindestwert richtet sich konsequenterweise nach einer typischen als durchschnittlich zu erwartenden Grundstücksgröße. Auch wird für die Grundstücke im Süden eine verschattungsfördernde Baumpflanzung nicht festgesetzt, sodass die Produktion von Solarstrom dort auch perspektivisch nicht durch Baumkronen gefährdet wird. Diese sich auf die Festsetzungen beziehenden Aspekte umfassen entsprechend diejenigen Maßnahmen, die sich im Kontext einer klimagerechten Stadtplanung etabliert haben und die, soweit es sich demnach bis in die Gegenwart ermitteln lässt, als gute Praxis der Planung eine berechnete Herangehensweise darstellen. Sie sind in Zusammenhang mit anderen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zu verstehen, welche wiederum auf derselben argumentativen Grundlage fußen. Dazu gehören u.a. Regelungen zur Reduzierung einer vermeidbaren Versiegelung (s. Kap. 7.2.1), bauliche Festsetzungen und Regelungen zur Vereinfachung der Nutzung von Photovoltaik-Anlagen (s. Kap. 7.2.2) o.ä. sowie allgemein die entsprechenden weiteren Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften (s. Kap. 7.9). Sämtliche der benannten Festsetzungen sind trotz ihrer räumlich getrennten Verortung hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Charakter des Plangebietes als sich gegenseitig verstärkende Regelungen konzeptioniert.

Insgesamt fließen die getroffenen Festsetzungen in die naturschutzrechtliche Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB mit ein und können somit als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden (s. Kap. 9.2). Nicht zuletzt tragen die Pflanzgebote zu einer freiraumplanerischen und ökologischen Verbesserung der Qualität und Attraktivität der Flächen bei.

7.8.2 Dachbegrünung

Die festgesetzte Regelung zur Dachbegrünung umfasst ebenfalls das Unterbringen von verschiedenartiger Vegetation auf den Grundstücken gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 des BauGB.

Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Im Wesentlichen ist diese Festsetzung im Sinne einer auf andere Anlagen zu erweiternde und fortgeführte Bepflanzung gemäß der Grundstücksflächen (s. Kap. 7.8) zu verstehen. Sie löst zudem einen gedrosselten Oberflächenabfluss aus und trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

7.9.1 Fassadengestaltung

Im gesamten Gebiet sind für die Fassadengestaltung ausschließlich Klinker und Mauersteine in anthrazitfarbenen sowie roten bis rotbraunen Farben oder Putzbelag in weißen oder hellen Farben (z. B. helles beige oder hellgrau) zulässig. Ein zulässiges Material muss gegenüber den anderen zulässigen Materialien mit mindestens 2/3 der Fassadenfläche überwiegen. Für maximal 1/3 der Fassadenfläche sowie für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien verwendet werden.

Diese Festsetzung folgt dem allgemeinen Stadtbild aus der südlichen Bebauungsstruktur (s. Kap. 4.1) und setzt es fort. Geringe Abweichungen sind in einem begrenzten Maß zulässig. Eine gestalterische Abwechslung wird so ermöglicht, die in einem untergeordneten Umfang individuelle Spielräume für die später Bauenden zulässt. Das Gebiet kann so auf eine Art gestaltet werden, dass es sich charakterlich am angrenzenden Bestand orientiert und trotzdem eigene Akzentuierungen beinhaltet. Eine entsprechende Fortführung von sich leicht ändernden fassadenspezifischen Gestaltungsmerkmalen in Richtung weiterer angrenzender und räumlich hinreichend abgegrenzter Wohngebiete kann so angeregt und fortgeführt werden.

7.9.2 Dachform / Dachneigung

Für Zelt- und Walmdächer gilt eine zulässige Dachneigung von 20 bis maximal 30 Grad. Für Satteldächer gilt eine zulässige Dachneigung von 30 bis maximal 45 Grad.

Untergeordnete Bauteile, eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als begrüntes Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.

Im Sinne der beabsichtigten Zonierung (s. Kap. 6) und unter Berücksichtigung des allgemeinen Ortsbildes werden verschiedene Dachformen und Dachneigungen nachfragegerecht vorgesehen. Dabei sollen die Gebäude entlang des bestehenden Huchtwegs Satteldächer erhalten, welche so die Bauweise entlang des entsprechenden Straßenverlaufs fortführen. Im Kerngebiet des Geltungsbereichs sind in der südlichen Bebauungsreihe Flachdächer festgesetzt, um einer Verschattungsgefahr für die nördlicher liegenden Grundstücke zu reduzieren.

Die nördlich und östlich geplanten Baureihen sollen Zelt- oder Walmdächer erhalten. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der lokalen Nachfrage nach dieser Bauform und mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes des nördlichen und östlichen Siedlungsrandes (s. Kap. 6).

Die Satteldächer im Süden sind hingegen aufgrund der dazugehörigen Anordnung auf den jeweils relativ großen Grundstücken ideal für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen o.ä. geeignet. Die Festlegung der jeweiligen Dachneigungen ist auf die Nachfrage in Geseke (insbesondere 20 Grad für Zeltdächer), auf das im Sinne anderer Festsetzungen erwünschte Beitragen zum Klimaschutz und Berücksichtigen des Ortsbildes zurückzuführen.

7.9.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen von Sattel-, Zelt- und Walmdächern sind in anthrazitfarbenen bis schwarzen oder in rotbraunen Farbtönen auszuführen. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig, da davon häufig als störend empfundene Reflexionen ausgehen. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Auf diese Art wird eine Farbgebung definiert, die dem Ortsbild entspricht. Die Farbgebung aus dem baulichen Bestand im Süden des Plangebietes wird übernommen, dies geschieht in farblich sinnvoller Abstimmung ebenso in Verbindung mit den Festsetzungen zum Fassadenmaterial. So ist eine gewisse Variation der Farbgebung in einem Maß gegeben, dass selbst ein einheitlich gestaltetes neues Plangebiet den Charakter des Ortsbildes nicht verändert, sondern ihn so sinnvoll fortführt. Zudem sind leichte Variationen der Farbgebung zulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Stromerzeugung soll dadurch nicht erschwert werden, was einen Widerspruch zu anderen Festsetzungen darstellen würde (s. Kap. 7.2.2.). Ästhetische Widersprüche zu den Festsetzungen der Dacheindeckung sind beim Anbringen solcher Anlagen auf den Dächern jedoch nicht zwingend zu erwarten. Dadurch werden sie hier priorisiert.

7.9.4 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Dachform und Höhenentwicklung, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Immerhin kann die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern durch eine uneinheitliche Gestalt erheblich gestört werden. Die einheitliche Dachform als Satteldach begünstigt die Parallelstellung zur Straße hin und trägt im Sinne der beabsichtigten Zonierung (s. Kap. 6) zu einer Sichtachse und einem ruhigeren Straßenbild bei.

7.9.5 Einfriedungen

Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste Sträucher in Kap. 7.8.1) oder als Bruchsteinmauer zulässig. Andere Materialien (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

Zur Sicherung der Qualität des Wohnraumumfeldes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ausschließlich natürliche oder natürlich wirkende Materialien in Einfriedungen zur Straße hin zulassen. So wird der Charakter des Ortsbildes positiv geprägt. Die Begrenzung der maximalen Höhe von Einfriedungen gründet sich auf einen durch die Grundstücksgrößen geringeren Bedarf an optischer Abschottung unmittelbar an der Verkehrsfläche sowie einem attraktiven Straßenbild zuträglichen Vermeiden zu hoher Hecken. Zudem können stark in die Höhe gehende Strukturen aufgrund der geringen Baudichte im Plangebiet als Fremdkörper wahrgenommen werden.

7.9.6 Stellplatzanzahl

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

Ziel dieses über das übliche Maß nach Landesbauordnung hinausgehenden Stellplatzschlüssels ist eine möglichst weitreichende Freihaltung des Straßenraums von ruhendem Verkehr. Vor dem Hintergrund eines durch die Lage des Gebietes am Ortsrand im ländlichen Raum gegebenen hohen zu erwartenden Bedarfs an der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs trägt eine weitere Zulässigkeit von Stellplätzen zu einer ausreichenden Versorgung von einem primär für die Wohnnutzung ausgewiesenem Gebiet bei.

7.9.7 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

Zugunsten einer bestmöglichen bodennahen Kühlung innerhalb des Plangebietes wird die textliche Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächen der geplanten Stellplatzflächen getroffen.

7.9.8 Grundstückszufahrten

Pro Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von maximal 6,00 m zulässig.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung einer Vielzahl an direkt von der Straße geschlossenen und nebeneinander angelegten Stellplätzen zugunsten einer optisch höherwertigen Vorgartengestaltung.

7.9.9 Vorgärten

Das Einbauen von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Grundstückszufahrten und -zuwegungen.

Diese Festsetzung hat den Zweck, die Gestaltung der Vorgärten in Verbindung mit anderen Regelungen (siehe Kap. 7.9.5) in einer Art zu prägen, dass das Ortsbild, der Charakter der Wohnsiedlung und die optische Wirkung in den Straßenraum hinein eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität erzeugt. Zudem hat der Ausschluss von Schotter- und Steingärten erhebliche mikroklimatische und ökologische Vorteile.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die im Westen vorhandenen Leitungen im Huchtweg erfolgen. Der erforderliche Mindestbedarf gemäß Arbeitsblatt - W 405 - für die Löschwasserversorgung für Allgemeine Wohngebiete von 48 m³/h kann nach derzeitigem Kenntnisstand hierdurch bereitgestellt werden.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund des Mangels an einem erreichbaren Vorfluter ist der Anschluss an das vorhandene Mischsystem vorgesehen. Eine Versickerung scheidet aus. Es wird auf eine hydrogeologische Untersuchung im Rahmen einer Baugrunderkundung aus dem Jahr 2000 durch das Büro Kleegräfe verwiesen (Kleegräfe – Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt, August 2000 / s. Anlage 2). Für den Zeitraum seit der Untersuchung ist von keiner signifikanten Änderung an den entsprechenden material- und grundwasserspezifischen Faktoren im Plangebiet auszugehen, sodass die Untersuchung trotz ihres Alters inhaltliche Aktualität besitzt.

8.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen sind mit 7,00 m Breite ausreichend dimensioniert, um hierin auch Leitungsanlagen dritter Anbieter unterzubringen.

In Abstimmung mit einem betroffenen Versorgungsunternehmer wird eine Trafo-Station festgesetzt, um das Gebiet an das Stromnetz anzuschließen (s. Kap. 7.7).

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert, sodass Müllfahrzeuge unproblematisch in das Plangebiet ein- und ausfahren können. Eine direkte Anfahrbarkeit aller geplanten Baugrundstücke ist sichergestellt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Die im Umweltbericht formulierten und festsetzungsrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9.2) und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 9.3.1). Im Umweltbericht werden zudem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten genannt, die in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die bauausführenden Firmen wenden und als dort bekannte Normen vorausgesetzt werden. Ein Hinweis zu diesen Maßnahmen findet sich in der Planzeichnung.

Erhebliche Beeinträchtigungen der im Bericht genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Anschließend erfolgt die Berechnung des Planwertes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der ökologische Wert jedes Biotoptyps wird durch das Bewertungsverfahren anhand von Biotoppunkten pro Quadratmeter definiert. Die Berechnung des ökologischen Wertes des Ausgangszustands und des Planzustands basieren auf der folgenden Formel: **Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotopwertpunkte**

Aus der Differenz der Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an externer Kompensation. Der Differenzbetrag ist durch landschaftsökologische Maßnahmen zu tilgen.

Aus der Differenz der Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung der Vorhabens ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 19.549 Biotoppunkten. Es ist geplant, dies über eine Maßnahmenfläche der Naturschutz-Stiftung Geseke zu tilgen. Die vorgesehene, ca. 2,5 ha große Fläche befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, „Auf dem Lohofe“. Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben. Es ist vorgesehen, die hier befindliche Ackerfläche in ein artenreiches Grünland umzuwandeln und dauerhaft für den Zweck des Naturschutzes grundbuchlich zu sichern. Bei einer Verwendung von Saatgut mit gebietseigenen Arten für die Entwicklung des Grünlands entspricht der Zielzustand der Maßnahme einer Aufwertung des Biotopwerts von 4 Biotoppunkten pro m². Auf der Gesamtfläche wird so eine Aufwertung von 100.000 Biotoppunkten erreicht. Anteilig wird der Kompensationsbedarf von 19.549 Biotoppunkten durch die Aufstellung des Bebauungsplans E 47/5 „Huchtweg“ der Kompensationsfläche zugeschrieben.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind in einer Artenschutzprüfung zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 11/2020). Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) ausgewertet. Es erfolgte eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4317 Quadrant 1 „Geseke“ sowie für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 60 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind vier Säugetierarten und 52 Vogelarten, drei Amphibienarten sowie eine Weichtierart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für das Rebhuhn nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist das Töten und Verletzen häufiger, weit verbreiteter, bodenbrütender und gehölzbrütender Vogelarten möglich.

9.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Betroffenheit der genannten Arten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes vermeiden zu können, werden daher entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Die Gewährleistung zur Durchführung der Maßnahmen wird durch entsprechende Festsetzung der im Gutachten benannten Maßnahmen im Bebauungsplan sichergestellt.

Um das Töten und Verletzen von Rebhühnern auf Nahrungssuche zu vermeiden, ist das Plangebiet direkt vor der Inanspruchnahme sorgfältig abzugehen und ggf. auf Nahrungssuche befindliche Rebhühner zum Flüchten zu bewegen. Ferner ist bei der Inanspruchnahme die Räumung der Fläche von West nach Ost bzw. Ost nach West (Richtung offener Landschaft) anzustreben.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fäll- / Rodungsarbeiten sowie die Baufeldherstellung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind die Arbeiten unbedingt vorzuziehen und innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen, so sind die Gehölze und Ackerflächen durch einen Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen und freizugeben sowie das Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wird eine Brut festgestellt, sind die Arbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionen / Emissionen

10.1.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Es bestehen keine Hinweise auf durch die Tierhaltung bedingte Geruchsemissionen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, einschließlich des Gehöfts im Norden.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der bestehende Huchtweg wird als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen genutzt, sodass es hier während der Erntezeit zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen kann. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit diesen Arbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

10.1.2 Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

10.1.3 Verkehrslärm

Es sind keine relevanten Lärmquellen bekannt. Vom Plangebiet selbst geht keine relevante Lärmbelastung aus.

10.1.4 Sport- und Freizeitlärm

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Anlagen im Anwendungsbereich der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm).

10.2 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Obergrenze der BauNVO) begrenzt. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO wird dabei unterschritten (GRZ 0,3). Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Laut der Geologischen Übersichtskarte 1:100.000 überdeckt das Plangebiet vorwiegend Lössablagerungen des Oberpleistozäns. Sie bestehen größtenteils aus Schluff, begleitet von schwach tonigen bis schwach sandigen Elementen (GD NRW 2020A). Die Bodenkarte 1:50.000 zeigt für das Plangebiet den Bodentypen Gley-Parabraunerde an. Hauptbodenart nach der Bundes-Bodenschutzverordnung ist Lehm / Schluff. Es wird dafür eine Schutzwürdigkeit „fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ angegeben. Die Bewertung nach Bodenschätzung liegt bei 60 – 75, die Einstufung der Verdichtungsempfindlichkeit bei „hoch“, dies ohne angegebene Staunässe oder Sickerungseignung. Die Grabbarkeit beträgt im ersten Meter „mittelschwer“ und im zweiten „sehr schwer grabbar“. Eine „mittlere Korrosionswahrscheinlichkeit“ liegt vor (GD NRW 2020B).

Zur Zeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Infolgedessen wird der Boden durch die Düngung bedingt mit entsprechenden Nährstoffeinträgen belastet sowie zusätzlich durch Bodenarbeiten mit landwirtschaftlichen Maschinen einer Verdichtung unterzogen.

Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden, da eine bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von Siedlungsflächen die Gebietserweiterung erfordert. Durch die Umsetzung der Planung wird die Ackerfläche für die Wohngebäude, Verkehrswege und Stellplatzflächen dauerhaft versiegelt. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren.

Die hohe Fruchtbarkeit des Bodens im Plangebiet wird durch die Versiegelung für die Landwirtschaft nicht mehr nutzbar sein. Planungsbedingt erfolgt stattdessen eine Beanspruchung von Böden mit hoher Funktion als Puffer- und Regelungsmedium sowie hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Solche Bodenfunktionen stellen Teilfunktionen und Kriterien des Bodens dar und gemäß des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung“ sind sie im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen (LABO 2009). Speziell ist die Beanspruchung

schutzwürdiger Böden zu unterbinden bzw., sofern das nicht umsetzbar ist, zu kompensieren. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in den Randbereichen der vorhandenen Siedlungsflächen stehen aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigen Flächen zur erforderlichen Siedlungsflächenerweiterung zur Verfügung. Im Plangebiet ist eine Flächenversiegelung und die daraus hervorgehende erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen nicht vermeidbar. Bodenbeeinträchtigungen lassen sich über die Anwendung des multifunktionalen Ansatzes der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV 2008) berücksichtigen und ersetzen. In diesem Sinne sind multifunktionale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuwenden, damit der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

Der Bedarf an zu leistendem Ersatz wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Eingriffsbilanz ermittelt (s. Kap. 9.2).

Die im Umweltbericht formulierten und festsetzungsrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Im Umweltbericht werden zudem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten genannt, die in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die bauausführenden Firmen wenden und als dort bekannte Normen vorausgesetzt werden. Hierauf wird wie folgt verwiesen (s. jeweils Umweltbericht Kap. 2.2.1):

- Bodenschutz bei Erdarbeiten nach DIN 18300
- Bodenschutz bei Bodenarbeiten nach DIN 181915
- Bodenschutz bei Wiedereinbau von Böden nach § 12 BBodSchV

10.3 Belange des Gewässerschutzes

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Der Geltungsbereich wird auch nicht in einer Hochwassergefahrenkarte oder Hochwasserrisiko-karte dargestellt.

Auf die auf den Bodenschutz (s. Kap. 10.2) bezogenen im Umweltbericht genannten Maßnahmen wird sinngemäß an dieser Stelle ebenso für den Gewässerschutz wie folgt verwiesen (s. Umweltbericht Kap. 2.2.1):

- Gewässerschutz bei Bauarbeiten nach AwSV

10.4 Belange der Luftreinhaltung

Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

10.5 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes (Erreichung des Klimazieles mit der Senkung des CO₂-Ausstoßes) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung wird allgemein über das rechtlich notwendige Maß hinaus begrenzt. So ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt (s. Kap. 7.2.1). Es wird ein Umgang mit

den relativ großen Grundstücksflächen gesteuert, ohne eine weitere vermeidbare und umwelt- und klimaunverträgliche Flächeninanspruchnahme zuzulassen.

Das Anbringen von Photovoltaik-Anlagen wird allgemein begünstigt (s. Kap. 7.2.2) und die Begrünung von Flachdächern verbindlich vorgegeben (s. Kap. 7.8.2). Die Ausrichtung der Gebäude kann in Gänze so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden können. Damit wird in diesen Bereichen eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht. Mit der Angebotsplanung dieses Bebauungsplanes kann es der Selbsthilfe des Bauherrn überlassen werden, die Voraussetzungen für die aktive und passive Solarenergienutzung zu erfüllen.

Die Festsetzungen zu einer verbindlichen nach Grundstücksgröße gestaffelten Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern (s. Kap. 7.8.1) trägt indirekt zur Schaffung von Lebensraum für die entsprechenden heimischen Arten bei, wodurch der Klimaschutz auch auf diese Art geleistet wird.

Festsetzungen zur wasserundurchlässigen Befestigung oberirdischer Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten begünstigen eine bodennahe Kühlung (s. Kap. 7.9.7). Dadurch wird auch auf der mikroklimatischen Ebene ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Mikroklimatische und ökologische Vorteile ergeben sich auch aus den Festsetzungen zur zulässigen Art der Bodenbedeckung von Vorgärten (s. Kap. 7.9.9).

Auf die auf den Bodenschutz (s. Kap. 10.2) bezogenen im Umweltbericht genannten Maßnahmen wird sinngemäß an dieser Stelle ebenso für den Klimaschutz wie folgt verwiesen (s. Umweltbericht Kap. 2.2.1):

- Schutz vorhandener Gehölze nach DIN 18920 und RAS-LP 4

10.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Geseke als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Fürstenbergstraße 15, 48147 Münster, Tel.: 0251/5914036 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

10.7 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung vor.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

10.8 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Planung in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	19.623 m ²	82,61
Straßenverkehrsfläche	3.858 m ²	16,25
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)	259 m ²	1,09
Flächen für Versorgungsan- lagen / Abwasserbeseiti- gung	12 m ²	0,05
Gesamt:	23.751 m²	100

Bielefeld, Dezember 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de