

**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Wohnpark** Begründung  
**Habichtsbach“** – Entwurf –

---

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Havixbeck

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	9	
3.4	Bauweise / Bauformen	10	
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	10	
3.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10	
3.7	Bauliche Gestaltung	11	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	13	
4.2	Fuß- und Radwege	13	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>13</b>	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	13	
5.2	Eingriffsregelung	14	
5.3	Biotop- und Artenschutz	14	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	15	
5.5	Forstliche Belange	15	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>16</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>	
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>17</b>	
9.1	Denkmalschutz	17	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>17</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>	
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>	
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	18	
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	19	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei		

	Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
12.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	22
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
12.7	Zusätzliche Angaben	23
12.8	Zusammenfassung	23

## **Anhang**

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher

#### Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ~~3.7.14~~ beschlossen, für einen Bereich im Zentrum Havixbecks nördlich der Wohngebiete Hangwerfeld und östlich anschließend an das Baugebiet „Wohnpark Habichtsbach“ einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 6,7 ha große Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch den Verlauf einer Kanaltrasse bzw. die Verlängerung der nördlichen Grenze der Bauflächen im Wohnpark Habichtsbach in Richtung Osten,
- im Westen durch die Flächen des Wohnpark Habichtsbach,
- im Süden durch den Verlauf des „Graben A“ (Nr. 332264),
- im Osten durch Verlängerung der Straße „Hangwerfeld“.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Zwischen den beiden großflächigen bisherigen Wohnbauentwicklungen der Ortslage Havixbeck nach Osten und Nordosten liegt der Traditionshof Schulze Havixbeck, dessen Flächen wie ein Hufeisen von den Wohngebieten „Flothfeld“ und dem Wohngebiet am Friedhof / Sportplatz umklammert werden.

Dieser tief bis in den Ortskern ragende Freiraum der Flächen des Hofes stellt einerseits eine besondere Qualität dar, ist andererseits ein potenziell optimales Angebot für die künftige Wohnbauentwicklung und Friedhofserweiterung.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft sind die Möglichkeiten gegeben, diese bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sukzessive als Wohnbauland zu entwickeln. Ein erster Schritt wurde hierzu mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Habichtsbach“ im Jahre 2007 bereits vollzogen.

Die planerische Grundlage dieser Entwicklung bildet dabei die städtebauliche Rahmenplanung „Habichtsbach“\*, in der aufbauend auf den Aussagen des Gemeindeentwicklungsplans „Havixbeck 2015“\*\* ein Konzept zur abschnittswisen Entwicklung der Flächen festgelegt wurde.

Das Angebot an neuen Wohnbauflächen reagiert dabei auf den gutachterlich ermittelten Bedarf. Nach einer Studie\*\*\* wird bis 2020 die Einwohnerzahl Havixbecks von derzeit ca. 12.000 auf geschätzt ca. 12.700 steigen, mit einem Wohnungsbedarf von knapp 800 Wohnun-

\* Wolters Partner: Rahmenplan zur Entwicklung im Bereich Habichtsbach. Coesfeld, Oktober 2006

\*\* Gemeinde Havixbeck, Gemeindeentwicklungsplan Havixbeck 2015, Pesch und Partner. Herdecke, Juli 2003

\*\*\* Pestel-Institut: Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt: Die Entwicklung der Gemeinde Havixbeck bis 2020. Hannover, Mai 2005

gen, davon ein zusätzlicher Neubau von knapp 500 Wohnungen. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Havixbeck am 15.12.2011 beschlossen, die notwendigen Vorbereitungen zur baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Havixbeck zu treffen und zwar durch Ausweisung von Neubauf lächen und durch Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von älteren Baugebieten (sog. Innenentwicklung).

Hieraus folgend wurden die älteren Baugebiete hinsichtlich noch möglicher zusätzlicher baulicher Entwicklungen untersucht. In verschiedenen Einzelfällen ist durch Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung verschiedener Baugrundstücke erhöht worden; ferner wurden Spielplatzflächen, die für ihre Zweckbestimmung nicht mehr benötigt werden, im Rahmen von Planänderungsverfahren in Baugrundstücke umgewandelt.

Zurzeit verfügt die Gemeinde selbst über keine weiteren Neubaugrundstücke. Es stehen lediglich noch 10 Baugrundstücke in der Ortslage von Havixbeck und Hohenholte zur Verfügung, deren Vermarktbarkeit durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah geplant ist. Alle Übrigen freien Baugrundstücke sind aufgrund des Eigentümergehaltes zurzeit nicht baulich nutzbar.

Dem stehen – bei einer jährlichen Bautätigkeit von ca. 60 Wohneinheiten – gemäß einer bei der Gemeinde Havixbeck geführten Bewerberliste ca. 90 Nachfragen gegenüber.

Zurzeit werden im Bestand ca. 30 bebaute Grundstücke jährlich veräußert, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Minderung des Flächenverbrauchs geleistet wird.

Gleichwohl sind die Maßnahmen der Innenentwicklung nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Havixbeck vollständig zu decken. Daher soll nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der parallel vorgesehenen 28. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung weiterer Bauflächen geschaffen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Die Flächen des Änderungsbereiches werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen brach.

Im Umfeld der Hofstelle Schulze Havixbeck liegt eine kleinere Streuobstwiese. Südlich der Hoflage befanden sich bis vor Kurzem Stillgewässer, die in der Zeit um 1900 als Klärbecken für die Abwässer des im Westen gelegenen Krankenhauses „Marienstift Droste zu Hüls-hoff“ angelegt wurden, diese Funktion jedoch nicht mehr übernehmen und zwischenzeitlich trocken gefallen sind.

Im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld grenzen Siedlungs-

bereiche mit unterschiedlichen Funktionen (Wohngebiete, Öffentliche Einrichtungen, Gewerbegebiete) an den Änderungsbereich.

Charakteristisch für den freien Landschaftsraum im Osten von Havixbeck sind die in östliche Richtung fließenden Gräben, begleitet von Heckenzügen und die Waldfläche des Hangwers Buschs.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan „Baumberge-Nord“ in seiner Fassung der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss vom 19.02.2014 vor.

Festsetzungen werden hier für den Änderungsbereich nicht getroffen.



Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsplan "Baumberge-Nord" (Stand 19.02.2014)

#### **2 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erweiterungsflächen des Wohnquartiers Habichtsbach, in zwei Abschnitten zu entwickeln.

Das vorliegende Konzept umfasst den ersten Abschnitt, der im Wesentlichen die Flächen südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße in Anspruch nimmt. Nördlich dieser Erschließungsstraße, deren Lage durch den Verlauf der Kanaltrasse aus dem Wohngebiet Habichtsbach vorbestimmt ist, befindet sich im Westen des Plangebietes eine um eine gemeinsame Platzfläche angeordnete Hausgruppe mit ca. 10-15 Baugrundstücken (je nach Grundstücksgröße).

Die südlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Baufelder gliedern sich in drei Quartiere:

Im Osten, im Anschluss an das Gewerbegebiet Hangwerfeld, ist eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur vorgesehen, die über die Verlängerung Hangwerfeld erschlossen wird. Damit wird den Anforderungen des Immissionsschutzes im Bezug auf gewerbliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet Hangwerfeld vorbeugend Rechnung getragen.

Die westlich anschließenden Grundstücksflächen gliedern sich in zwei Quartiere, die jeweils durch Erschließungsschleifen erschlossen sind, so dass auf flächenintensive Wendeanlagen verzichtet werden kann.

Mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 25 bis 30 m besteht eine große Flexibilität für die spätere Grundstücksaufteilung und -vermarktung.

Das Plangebiet soll zum weitaus überwiegenden Teil der Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und /oder Doppelhäuser dienen. Die Anordnung von Mehrfamilienhäusern wird daher auf zwei Baufelder im Osten des Plangebietes unmittelbar an der Haupteerschließungsachse begrenzt.

Die Gestaltung der künftigen Bebauung im Plangebiet orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben, die auch im Wohnpark Habichtsbach umgesetzt wurden und die eine große Vielfalt der Bebauung zulassen. Dabei werden für verschiedene Bauformen im Plangebiet jeweils eigene Bereiche festgelegt. So werden Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss auf die Bereiche entlang der Haupteerschließungsstraße im Norden des Quartiers begrenzt. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern (bis zu 7 Wohneinheiten).

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt überwiegend aus Richtung Osten durch die Anbindung an die Straße Hangwerfeld. Die Haupteerschließungsstraße folgt in ihrem weiteren Verlauf der bestehenden Kanaltrasse in Richtung Westen mit Anbindung an das Erschließungsnetz des Wohngebietes Habichtsbach, wobei die Durchfahrt auf Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge beschränkt wird, um eine Belastung der Wohngebiete durch Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 500 - 600 qm im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ca. 75 Baugrundstücke realisiert werden. Innerhalb der gemischten Bauflächen können in Abhängigkeit von der nachgefragten Grundstücksgröße sechs bis zehn Baugrundstücke entstehen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **• Mischgebiet**

Die Bauflächen am östlichen Rand des Plangebietes werden entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Konzeption als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um im Übergang zu den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen auch die Ansiedlung von – das Wohnen nicht störenden – gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Dabei ist die angestrebte Nutzungsmischung nicht grundstücksbezogen zu sehen, sondern umfasst die im Plangebiet festgesetzten Mischgebietsflächen insgesamt.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand von Havixbeck werden die gem. § 6 (2) Nr. 3 sonst allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Havixbeck zu vermeiden.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit den unmittelbar westlich anschließend geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die übrigen Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude (z.B. Internetabeitsplätze, etc.) die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet mit einer einheitlichen Firsthöhe von max. 9,50 m in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Um die Haupteinfahrtsstraße, die nach Realisierung des nördlich des Plangebietes anschließenden 3. Bauabschnittes das städtebauliche Rückgrat des Quartiers bildet auch städtebaulich zu betonen, wird für die im Osten unmittelbar an der Haupteinfahrtsstraße gelegenen Baufenster (WA 2, WA 3, WA 4) eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die im WA 1 gelegenen Bauflächen, für die eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen wird, wird ergänzend zu der maximalen Baukörperhöhe eine Mindest- und Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 4,00 m bis 6,00 m festgesetzt, um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit zu gewährleisten.

In den mit WA 5 gekennzeichneten Teilbereichen wird die Traufhöhe auf 3,50 bis 4,50 m beschränkt, um hier ein einheitliches Quartier mit der im Münsterland typischen Bebauung mit eineinhalb-geschossigen Erscheinungsbild zu realisieren.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße ist entsprechend in der Kartengrundlage in der Straßenachse eingetragen.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Um einen harmonischen Übergang zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet auch im Bezug auf die bauliche Dichte zu gewährleisten, wird auch für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 %, wird für die Baugrundstücke im Plangebiet, für die eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist, auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den Eingriff in den im Plangebiet anstehenden schutzwürdigen Boden zu minimieren.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbeglei-

tenden Bebauung gesichert wird und zusammenhängende, von Bebauung freigehaltene, rückwärtige Gartenzonen entstehen.

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abwägung mit der städtebaulich gewünschten Raumbildung soweit möglich nach Süden, um die Voraussetzung für die Nutzung passiv-solarenergetischer Potenziale mit den Gebäuden zu sichern.

Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage ist im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, wobei die zulässige Bauweise entlang der Haupterschließungsachse im östlichen Teil des Plangebietes auf „Einzelhäuser“ begrenzt wird. Im Mischgebiet wird im Hinblick auf eine größere Flexibilität der Bebauung eine „offene“ Bauweise festgesetzt.

### **3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten**

Im Bebauungsplan soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Grundsätzlich wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Im Hinblick auf sich wandelnde Wohn- und Lebensbedürfnisse der Bevölkerung sollen in einzelnen Bereichen des Plangebietes auch die Möglichkeit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, z.B. auch für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, geschaffen werden.

Aufgrund der damit verbundenen höheren Verkehrsbelastung werden die Standorte für diese Bebauung auf den östlichen Eingangsbereich des Allgemeinen Wohngebietes unmittelbar an der Haupterschließungsstraße begrenzt (WA 3 und WA 4). In Anlehnung an die im Bereich des Wohnparks Habichtsbach bereits realisierten Mehrfamilienhäuser wird hier eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf bis zu sieben je Wohngebäude festgesetzt. Gleiches gilt auch für mögliche im Bereich des Mischgebietes zu errichtende Wohngebäude.

### **3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Flächen für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche oder im Grenzabstand der Hauptgebäude gem. BauO NRW zulässig, um sowohl die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche als auch die rückwärtigen Gartenzonen von baulichen Anlagen freizuhalten. Gem. BauO NRW nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

### 3.7 Bauliche Gestaltung

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und hochwertige Gestaltung des Wohnquartiers zu sichern. Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass für den überwiegenden Teil des Baugebietes (WA 1) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig sind.

Abweichungen hiervon bestehen zum einen in den mit WA 2, WA 3, WA 4 gekennzeichneten Bauflächen. Hier soll die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss eröffnet werden. Des weiteren wird in den mit WA 5 gekennzeichneten Bereichen die Dachneigung auf 38 – 45° beschränkt, um hier in Verbindung mit einer Traufhöhe von 3,50 m bis 4,50 m ein eineinhalbgeschossiges Siedlungsbild mit steileren Dächern zu sichern.

Hinsichtlich der Außenwandmaterialien erfolgt im Sinne einer regionaltypischen Bebauung eine Beschränkung der zulässigen Materialien auf Sicht- und Verblendmauerwerk in den Farben rot, braun, weiß und anthrazit, Putz (weiß) und Naturstein. Die Dacheindeckung ist mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder – steinen vorzunehmen. Vollflächige Holzverschalungen werden ausgeschlossen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung insbesondere hinsichtlich der Farbigkeit zu sichern.

Um in den engen öffentlichen Straßenräumen ein aufgelockertes Bild der Vorgartenbereiche zu sichern, ist die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich mit Hecken in einer maximalen Höhe von 1,0 m vorzunehmen. Zäune sind nur hinter der Hecke in der gleichen Höhe zulässig. Mauern sind in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind die Vorgartenbereiche zu mindestens 50% unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

## 4 Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt überwiegend aus Richtung Osten durch die Anbindung an die Straße Hangwerfeld. Die Haupteerschließungsstraße folgt in ihrem weiteren Verlauf der beste-

henden Kanaltrasse in Richtung Westen mit Anbindung an das Erschließungsnetz des Wohngebietes Habichtsbach. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird der Verlauf der Straße durch einen Anger visuell gegliedert.

Die Breite der Erschließungsstraßen variiert entsprechend ihrer verkehrsfunktionalen Bedeutung und orientiert sich an den im Baugebiet Habichtsbach realisierten Straßenquerschnitten. Die Haupterschließung des Gebietes besitzt bis auf Höhe des Angers eine Breite von 10 m und ist im Separationsprinzip vorgesehen.

In Richtung Westen wird der Straßenquerschnitt auf 7,00 m und im weiteren Verlauf auf 6,50 m reduziert.

Ausgehend von der zentralen Erschließungsachse werden die einzelnen Wohnquartiere durch Wohnstraßen erschlossen, die ebenfalls in einer Breite von 6,50 m vorgesehen sind. Die Wohnstraßen werden jeweils zu Schleifen verknüpft, so dass die Einrichtung von Wendeanlagen im Plangebiet nicht erforderlich wird.

Im Westen des Plangebietes erfolgt im Sinne der oben bereits erwähnten Rahmenplanung eine Anbindung an das Erschließungsnetz des Wohnparks Habichtsbach. Der Straßenquerschnitt weist eine Breite von 6,50 m auf und ist im Separationsprinzip ausgebaut.

Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung\* wurde die Verkehrsbelastung einer möglichen sog. „Osttangente“ ermittelt. Demnach ist von einer täglichen Verkehrsbelastung der Osttangente von 1.600 bis 1.800 Kfz/24 h auszugehen. Würde eine Verknüpfung beider Baugebiete hergestellt, ohne dass diese „Osttangente realisiert wäre, könnte im „worst-case“ eine entsprechende Verkehrsbelastung innerhalb der Baugebiete auftreten.

Die maximale stündliche Verkehrsbelastung (ca. 10% der Tagesbelastung) läge in diesem Fall zwischen ca. 125 bis 240 Kfz/h. Damit läge die Verkehrsbelastung im Rahmen der gem. RAST 06 zulässigen Verkehrsbelastungen für eine Wohnstraße bzw. Sammelstraße. Im Hinblick auf die im Baugebiet Habichtsbach I realisierten und im Baugebiet Habichtsbach II geplanten Straßenquerschnitte wäre diese Verkehrsbelastung unter verkehrlichen Gesichtspunkten verträglich abzuwickeln\*\*. Vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Lärmbelastungen der Anwohner der Sammelstraße\*\*\* soll daher von einer durchgängigen Verbindung der Baugebiete – mit Ausnahme für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge – abgesehen werden. Sollte eine „Osttangente“ zur Realisierung kommen, sollte diese zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung bereits in Verlängerung des Hangwerfeldes östlich der Bauflächen in Richtung Norden geführt werden.

\* Gemeinde Havixbeck, Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplan Havixbeck, Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH, September 2010

\*\* Stellungnahme, Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach II“ in Havixbeck, Untersuchung zur Belastungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, Thomas&Bökamp Ingenieurgesellschaft, Münster, Februar 2015

\*\*\* Verkehrslärberechnung für die Erschließungssituation „Am Habichtsbach“, Üppenkamp und Partner, Ahaus, Februar 2015

#### **4.1 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche und der Gartenzonen im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Carports können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Im Verlauf der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Platzsituationen besteht ausreichend Raum für die erforderlichen Besucherstellplätze.

#### **4.2 Fuß- und Radwege**

Das Plangebiet wird in ein Netz von Fuß- und Radwegen eingebunden, das nach Westen über das Baugebiet „Wohnpark Habichtsbach“ die direkte Anbindung an den Ortskern gewährleistet und nach Osten die Erreichbarkeit der freien Landschaft ermöglicht. Im Süden des Plangebietes wird ausgehend vom Hangwerfeld eine öffentliche Fußwegeverbindung entlang der ehemaligen Trasse des Graben A in Richtung Ortskern geführt, die mit dem Wegenetz im Baugebiet sowie dem südlich gelegenen Hangwerweg verknüpft wird. Langfristig ist außerhalb des Bebauungsplanes eine Fortführung in westlicher Richtung bis zur Pater-Hardt-Straße vorgesehen.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet wird über die auf der Schützenstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen (Hangwerfeld und Schützenstraße) befindet sich jeweils in einer Entfernung von rund 600 m.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grün- und Freiflächenkonzept**

Die derzeitige Situation im Plangebiet und seinem Umfeld wurde im Rahmen des Ökologischen Fachbeitrags\* untersucht.

Die am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Teiche gelegene Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und mit 30 bodenständigen Laubbäumen 1. Ordnung bepflanzt. Die konkrete Gestaltung der Flächen soll im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen ggf. unter Beteiligung der Anwohner festgelegt werden.

\* Wolters Partner: Ökologischer Fachbeitrag zur Bauflächenentwicklung Habichtsbach. Coesfeld, November 2006

Die sich nördlich an die ehemaligen Teiche anschließenden öffentlichen Grünflächen werden zur Eingrünung der Bauflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Dabei wird die nördlichere Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt (Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Ferner wird die Fläche im äußersten Nordwesten des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Durchgrünung der Erschließungsstraßen und zur Minderung des externen Ausgleichserfordernisses ist mindestens alle 20 m ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

## 5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Ein Teil des Eingriffs kann über interne Festsetzungen und Anpflanzungen ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein Defizit (s. Anhang) das über externe Flächen auszugleichen ist.

Die konkreten Flächenangaben zum externen Ausgleich werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.

## 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt. Die an der westlichen Grenze befindlichen ehemaligen Klärbecken sind weitgehend ausgetrocknet und stellen sich als eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs der Gattung *Salix* (Weiden) dar. Die höhergelegenen Bereiche sind in ihrer Ausprägung ebenfalls als Brache anzusprechen und in erster Linie mit grasartigen sowie z.T. mit nitrophilen Pflanzen bestanden. Die Planung sieht vor, diese Strukturen im Sinne der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu entwickeln.

Die ackerbaulich genutzte Fläche hat eine potenzielle Funktion als Teilnahrungshabitat für Greifvögel und in den Randbereichen auch für Fledermäuse. Eine Nutzung der Fläche für Offenlandarten als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden, da es durch die angren-

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

zenden Gehölzstrukturen, der baulichen Entwicklung im Westen und der relativ zentralen Lage in der Ortslage Havixbeck eine deutliche Vorbelastung der Fläche gibt.

Es liegt ein Ökologischer Fachbeitrag\*\* für den Änderungsbereich vor. Hier wird ebenfalls beschrieben, dass aufgrund der intensiven Bewirtschaftung davon ausgegangen wird, dass die Flächen nicht für eine erfolgreiche Reproduktion von Offenlandarten (z.B. Kiebitz, Feldlerche) in Frage kommen.

\*\* Wolters Partner, Ökologischer Fachbeitrag zur Bauflächenentwicklung „Habichtsbach“, Gemeinde Havixbeck, 2006.

Der Brachekomplex im westlichen Bereich des Plangebietes kann ein Bruthabitat für planungsrelevante bzw. europäische Vogelarten darstellen. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat kann jedoch aufgrund seiner geringen Größe – sowohl für die Avifauna als auch für Fledermäuse – ausgeschlossen werden.

Mit der Planung werden somit unter Beachtung einer Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (keine Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die Baumberge (DE-4010-302) im Südwesten des Änderungsbereichs. Aufgrund der Entfernung von über 2 km können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Graben A“ (Nr. 332264) in Form eines Fließgewässers. Mit Realisierung des Baugebietes verliert der Graben sein natürliches Einzugsgebiet und damit seine Gewässerfunktion. Da der Graben bereits derzeit im Fall von Starkregenereignissen als Überlauf für die Mischwasserkanalisation dient, soll der Graben bis zum Hangwerfeld künftig verrohrt werden.

Die notwendige Trasse wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert. Für ein notwendiges unterirdisches Rückhaltebecken werden im östlichen Teil des Plangebietes weitere Flächen innerhalb des Mischgebietes ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Aufhebung des Grabens A wird zeitnah eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die aus wasserökologischer Sicht erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgelegt.

#### **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **• Strom, Gas, Wasser**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. In diesem Rahmen wird die Löschwasserversorgung für das Plangebiet durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Im Rahmen des Straßenbaus wird sichergestellt, dass im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes auf dem Gelände geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

### **• Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Ein entwässerungstechnischer Fachbeitrag ist derzeit in Arbeit.

### **• Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Havixbeck konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

## **8 Immissionsschutz**

Im Südosten des Plangebietes grenzen die geplanten Bauflächen künftig an die gewerblichen Bauflächen im Bereich Hangwerfeld an. Um Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen zu vermeiden, wird entlang der Einfahrtsstraße ins Plangebiet in einem Abstand von bis zu 100 m zu den bestehenden Betrieben ein Mischgebiet festgesetzt. Damit bietet sich die Möglichkeit, in Ergänzung der gewerblichen Strukturen in diesem ohnehin stärker durch die mit dem geplanten Wohngebiet verbundenen Verkehre belasteten Bereiche eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe zu etablieren.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sind nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes im Norden des Änderungsbereichs nicht mehr gegeben.

Aufgrund der nördlich angrenzend vorhandenen Ackerflächen unterliegt das Plangebiet den mit einer ackerbaulichen Nutzung einherge-

henden typischen landwirtschaftlichen Immissionen.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **9.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind im Plangebiet zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	6,77 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	4,00 ha	–	59,1 %
– Mischgebiet	0,59 ha	–	8,7 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,31 ha	–	19,3 %
– Öffentliche Grünfläche	0,79 ha	–	11,7%
– Private Grünfläche	0,08 ha	–	1,2 %

## 12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Ortslage Havixbeck und ist Teil einer großräumig vorgesehenen und bereits in Teilen realisierten Wohnbauentwicklung. Die Fläche wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt, um die rechtliche Planungssicherheit zu gewährleisten.

#### • Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Bio- topschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).

Umweltschutzziele	
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche des Plangebietes weist eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion auf.</li> <li>- Es besteht eine geringe Funktion für die Naherholung. Es sind keine ausgewiesenen Fuß- oder Radwege vorhanden.</li> <li>- Im Umfeld besteht Wohnnutzung aber auch gewerbliche Nutzung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung geht die Funktion für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Stattdessen wird Wohnraum geschaffen.</li> <li>- Die Erholungsnutzung in der freien Landschaft wird eingeschränkt. Jedoch entsteht eine Erholungsnutzung durch die privaten Gärten.</li> <li>- Durch die Gliederung der Bauflächen nach der Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) wird der Immissionsschutz gewährleistet.</li> </ul> <p>Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

<p><b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche stellt sich derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.</li> <li>- Von Norden nach Süden, entlang der westlichen Grenze, liegt ein Brachekomplex aus ehemaligen Stillgewässern (Klärteiche) mitsamt Gehölzaufwuchs / nitrophilen Saumgesellschaften.</li> <li>- Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Graben A“, welcher bei Starkregenereignissen als Überlauf für verdünntes häusliches Abwasser (Mischwasser) dient.</li> <li>- Im Osten, Süden und Westen begrenzen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen an den Änderungsbereich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen von nachrangiger ökologischer Qualität überplant.</li> <li>- Die höherwertigen Biotoptypen werden im Sinne der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entwickelt und daher vor erheblichen negativen Beeinträchtigungen geschützt (s. jedoch Kap. 5.3).</li> <li>- Das Gewässer „Graben A“ verliert mit der Planung sein natürliches Einzugsgebiet und seine Gewässereigenschaft und wird daher verrohrt.</li> <li>- Der entstehende Eingriff ist, soweit nicht innerhalb des Bebauungsplanes möglich, über externe Flächen auszugleichen.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<p><b>Arten- und Biotopschutz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Vorkommen planungsrelevanter / europäischer Vogelarten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden (s. Kap. 5.3).</li> <li>- Nutzungen als nicht essenzielles Teilnahrungshabitat sind nicht auszuschließen.</li> <li>- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Baumberge (DE-4010-302) liegt südwestlich in einer Entfernung von über 2 km.</li> </ul>	<p><b>Mit der Planung werden unter Beachtung einer Bauzeitenregelung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</b></p> <p>Auswirkungen durch die Planung auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der Art und Weise des Vorhabens ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegt großflächig ein Grauer Plaggenesch über Pseudogley-Podsolen.</li> <li>- Dieser Boden ist als besonders schutzwürdig klassifiziert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Inanspruchnahme kommt es zu einer Versiegelung eines besonders schutzwürdigen Bodens mit geringen Bodenwertzahlen. Es wird die natürliche Bodengeneese in den versiegelten Bereichen unterbrochen.</li> <li>- Die Inanspruchnahme des Bodens ist nicht vermeidbar (s.a. Planungsalternativen Pkt. 12.5).</li> <li>- Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens wird durch einen entsprechenden Korrekturfaktor in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrades (Überschreitung der GRZ auf max. 25 %) im Baugebiet berücksichtigt.</li> </ul> <p>Die Überplanung des Bodens stellt <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b> dar, da i.d.R. mit dem erforderlichen externen Ausgleich eine Verbesserung (Extensivierung) eines Bodens erfolgt.</p>

<p><b>Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Gewässer „Graben A“ (Nr. 332264) welches bei Starkregenereignissen als Überlauf für verdünntes häusliches Abwasser (Mischwasser) dient.</li> <li>- Schutzgebietsausweisungen finden sich nicht innerhalb des Plangebietes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gewässer „Graben A“ verliert mit der Planung sein natürliches Einzugsgebiet und damit seinen Gewässerstatus und wird daher verrohrt. Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Gewässeraufhebung wird zeitnah eingeleitet. Der ökologische Eingriff ist, soweit nicht innerhalb des Bebauungsplanes möglich, über externe Maßnahmen zu kompensieren. Der gewässerökologische Ausgleich wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.</li> </ul> <p>Es werden somit <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<p><b>Luft und Klima</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen des Änderungsbereichs haben aufgrund ihrer Strukturen und derzeitigen Nutzung eine positive Auswirkung auf die Lufthygiene und dienen als Kaltluftproduzenten.</li> <li>- Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Wirkung auf die Lufthygiene.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung und der vorgesehenen geringen Versiegelungsrate ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Ein Großteil der Gehölze kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden.</li> </ul> <p>Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Versiegelung werden durch die festgesetzten Grünflächen und die bestehenden Gehölze abgemildert. Es kommt <b>nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</b></p>
<p><b>Landschaft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild ist neben der ackerbaulichen Nutzung derzeit durch die zentrale Lage im Ort, das angrenzende Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen im Süden und Westen geprägt.</li> <li>- Der erste Abschnitt der Wohnbauentwicklung ist bereits durchgeführt worden.</li> <li>- Durch die verschiedenen anthropogenen Nutzungen ist die natürliche Schönheit eingeschränkt.</li> <li>- Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild wird durch die Planung neu gestaltet und der angrenzenden Wohnbau angepasst.</li> <li>- Nach Norden ist keine weitere Eingrünung vorgesehen, um die Fortsetzung der Wohnbauentwicklung nicht einzuschränken.</li> </ul> <p>Das Plangebiet ist durch die anthropogen gestaltete angrenzende Landschaft bereits deutlich vorgeprägt, so dass <b>keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen.</b></p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Graue Plaggenschicht ist ein Kulturgut.</li> <li>- Sachgüter liegen nicht vor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Inanspruchnahme des Kulturgutes ist nicht vermeidbar (s.a. Planungsalternativen).</li> <li>- Im Falle von interessanten Bodenfunden ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.</li> </ul> <p>Es sind <b>keine Kultur- und Sachgüter</b> von der Planung <b>betroffen.</b></p>

<b>Wirkungs- gefüge zwischen den Schutzgü- tern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch <b>nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt.</b>
---	---	---

### 12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Realisierung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortbestehen. Positive ökologische Entwicklungstendenzen wären daher für das Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet würde weiterhin der anthropogenen Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung unterliegen – allerdings in geringerer Intensität als mit der Änderung in Wohnbaufläche.

### 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Zum plangebietsinternen Ausgleich tragen die geplanten Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen bei. Für den Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktdefizits (s. Anhang) werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen benannt und vertraglich gesichert. Der gewässerökologische Ausgleich für die Aufhebung des Graben A wird im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.

### 12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Schaffung von Wohnbauland sind im zentralen Bereich Havixbecks nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, weitere Bauflächen möglichst orts-

kernnah zu realisieren, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, an denen sich die städtebaulichen Ziele in gleicher Qualität realisieren ließen. Mit der Planung wird weiterhin das Ziel einer kompakten Ortsstruktur verfolgt und die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessert.

Die planerische Grundlage dieser Entwicklung bildet dabei die städtebauliche Rahmenplanung „Habichtsbach“, in der aufbauend auf den Aussagen des Gemeindeentwicklungsplans „Havixbeck 2015“ ein Konzept zur abschnittswisen Entwicklung der Flächen festgelegt wurde (s.a. Pkt. 2).

Im Regionalplan ist dieser Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Somit werden durch die vorliegende Planung die Ziele der Regionalplanung umgesetzt.

Dem Gemeindegebiet von Havixbeck unterliegen großflächig besonders schutzwürdige Böden. Diese liegen sowohl in Siedlungsnähe, als auch im restlichen Gemeindegebiet, so dass eine Beanspruchung auch in Siedlungsnähe unvermeidbar ist. Für eine kompakte Siedlungsentwicklung ist es erforderlich die Entwicklung im Sinne der vorliegenden Planung durchzuführen.

## **12.6 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## **12.7 Zusammenfassung**

Die vorliegende Erweiterung des Wohnparks Habichtsbach in Havixbeck ist Teil der erforderlichen Planungsvoraussetzungen für den zweiten Schritt der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Havixbeck im zentralen Bereich der Ortslage. Nach Osten schließen sich ein Gewerbegebiet, nach Süden und Westen Wohnbebauung

und nach Norden eine Hofstelle sowie landwirtschaftliche Flächen an. Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche erfolgt eine Inanspruchnahme einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Grünflächen sichern und erweitern den wesentlichen Bestand der vorhandenen Gehölze.

Gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung werden mit der Planung unter Beachtung einer Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (keine Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Erweiterung des Wohnparks voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Der gewässerökologische Ausgleich für die Aufhebung des Graben A erfolgt im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.
- Durch die Gliederung der Bauflächen nach der Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) wird der Immissionsschutz zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet.
- Die ökologisch hochwertigeren Bereiche können über entsprechende Festsetzungen gesichert werden.
- Mit der Änderung wird ein Eingriff vorbereitet, der teilweise durch „Grünfestsetzungen“ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Das verbleibende Defizit kann über externe Flächen ausgeglichen werden.
- Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde der Bereich voraussichtlich im derzeitigen Umfang (landwirtschaftlich) genutzt.
- Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen für die Wohnbaufläche bzw. die Grünfläche aufgrund der in diesen Bereichen nunmehr möglichen Siedlungsentwicklung mit einer möglichst kompakten Ortsstruktur mit kurzen Wegen und der Konzentration der Infrastruktur in der Ortsmitte bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung keine erheblich nachteil-

gen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck  
Coesfeld, im März 2015

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* unter Beachtung der Bewertung von Eingriffen und der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

\* LANUV: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2002

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1 Acker	59.304	2,0	1,2*	2,4	142.330
1.1 Straße	37	0,0	1,0	0,0	0
1.1 Feldwege (versiegelt)	147	0,0	2,0	0,0	0
5.3 Brache (> 15 Jahre)	4.036	6,0	1,0	6,0	24.216
5.1 Brache (< 15 Jahre)	2.386	4,0	1,0	4,0	9.544
7.1 Graben**	176	2,0	1,0	2,0	352
2.3 Begleitvegetation (Graben)	1.581	3,0	1,0	3,0	4.743
<b>Summe Bestand G1</b>	<b>67.667</b>				<b>181.185</b>

\* Aufwertung aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Bodens (s. Umweltbericht)

\*\*Der gewässerökologische Ausgleich wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Wohnbaufläche (GRZ 0,4 + Überschreitung)	39.981				
1.1 Versiegelte Fläche	19.991	0,0	1,0	0,0	0
4.1 Garten	19.991	2,0	1,0	2,0	39.981
Mischbaufläche (GRZ 0,4+ Überschreitung)	5.906				
1.1 Versiegelte Fläche	3.544	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grün in der Mischbaufläche	2.362	2,0	1,0	2,0	4.725
Öffentliche Grünfläche					
8.1 Anpflanzung (S + T, west)	310	6,0	1,0	6,0	1.860
4.2 Grünfläche (Parkanlage, west)	6.094	3,0	1,0	3,0	18.282
8.2 Einzelbäume, überlagernd (Parkanlage, 30 Stück á 50 qm)	1.500	6,0	1,0	6,0	9.000
4.1 Grünfläche (S + T, süd)	1.495	2,0	1,0	2,0	2.990
private Grünfläche					
4.1 Garten	790	2,0	1,0	2,0	1.580
Verkehrsfläche					
1.1 öffentliche Verkehrsfläche	11.661	0,0	1,0	0,0	0
8.2 Einzelbäume überlagernd (60 Stück á 50 qm)	3.000	6,0	1,0	6,0	18.000
1.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	1.418	0,0	1,0	0,0	0
1.1 Ver- und Entsorgung	12	0,0	1,0	0,0	0
<b>Summe Planung G2</b>	<b>67.667</b>				<b>96.418</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	96.418	-181.185	=	-84.767
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-84.770</b>		Biotopwertpunkten.