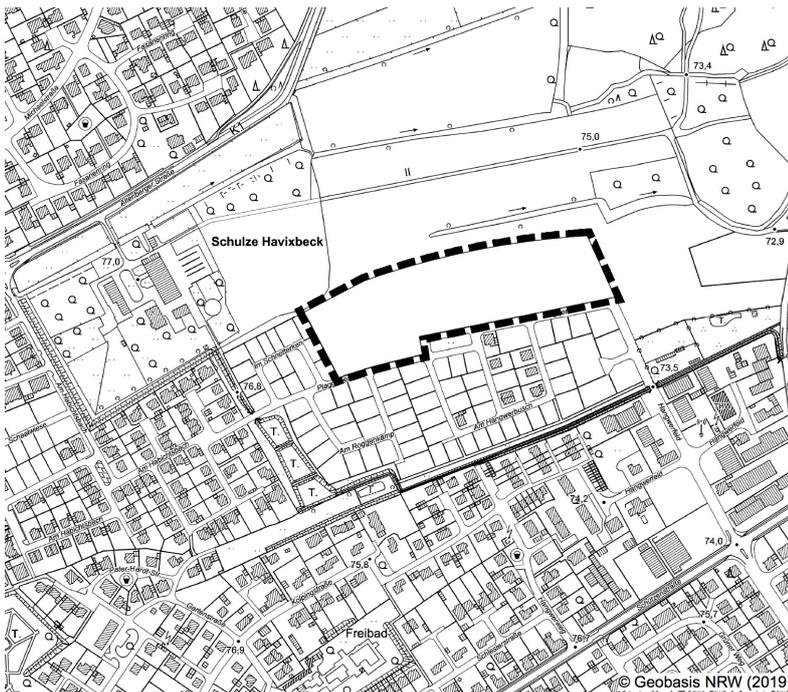


Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach III“ Begründung – Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Gemeinde Havixbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	6	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	10	
3.4	Bauweise / Bauformen	10	
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	10	
3.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11	
3.7	Bauliche Gestaltung	11	
4	Erschließung	12	
4.1	Ruhender Verkehr	13	
4.2	Fuß- und Radwege	13	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	13	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	13	
5.2	Eingriffsregelung	14	
5.3	Biotop- und Artenschutz	14	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	18	
5.5	Forstliche Belange	19	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	19	
5.7	Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	19	
6	Ver- und Entsorgung	20	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20	
8	Immissionsschutz	21	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	22	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	22	
11	Flächenbilanz	22	
12	Umweltbericht	23	
12.1	Einleitung	23	

12.2	Umweltschutzziele	23
12.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	25
12.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
12.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen	31
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
12.7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	32
12.8	Zusätzliche Angaben	32
12.9	Zusammenfassung	33
12.10	Referenzliste der Quellen	34

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach III“ am östlichen Rand der Gemeinde Havixbeck gefasst. Das ca. 2,9 ha große Plangebiet grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ und wird begrenzt durch:

- die Straße „Plaggenesch“ im Süden,
- die Flurstücke 1314, 1315 und 1316 (Flur 24, Gemarkung Havixbeck) im Westen sowie
- derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten (Flurstücke 1324, 1325 und 40 (Flur 24, Gemarkung Havixbeck)).

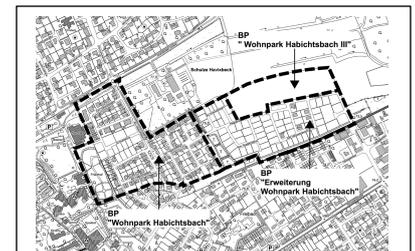
Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 1324 und 1325 sowie das Flurstück 1208 vollständig (alle Flur 24, Gemarkung Havixbeck).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Zwischen den beiden großflächigen bisherigen Wohnbauentwicklungen der Ortslage Havixbeck im Nordosten und Osten liegt der Traditionshof Schulze Havixbeck, dessen Flächen wie ein Hufeisen von den Wohngebieten „Flothfeld“ und „Am Friedhof - Sportplatz“ umklammert werden. Dieser tief bis in den Ortskern ragende Freiraum der Flächen des Hofes stellt einerseits eine besondere Qualität dar und andererseits ein potenziell optimales Angebot für die künftige Wohnbauentwicklung und Friedhofserweiterung. In den vergangenen Jahren wurde ein Teil dieser Fläche – südlich und südöstlich des Hauses Havixbeck – bereits überplant und für die wohnbauliche Entwicklung genutzt.

Die ursprüngliche planerische Grundlage für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in diesem Bereich bildete die städtebauliche Rahmenplanung „Habichtsbach“¹. Aufbauend auf den Aussagen des Gemeindeentwicklungsplans „Havixbeck 2015“² wurde ein Konzept zur abschnittswisen Entwicklung der Flächen festgelegt.



Übersichtsplan
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes „Wohnpark
Habichtsbach III“

¹ Wolters Partner: Rahmenplan zur Entwicklung im Bereich Habichtsbach. Coesfeld, Oktober 2006

² Gemeinde Havixbeck, Gemeindeentwicklungsplan Havixbeck 2015, Pesch und Partner. Herdecke, Juli 2003

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Habichtsbach“ im Jahr 2007 wurde ein erster Schritt zur sukzessiven Entwicklung als Wohnbauland vollzogen. Es folgten die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtskräftig seit dem Jahr 2015) sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ (rechtskräftig seit dem Jahr 2016), mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, unmittelbar östlich anschließend an das Baugebiet „Wohnpark Am Habichtsbach“, eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen. In einem weiteren Schritt soll nunmehr der Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach III“ aufgestellt werden, der nördlich an den Bebauungsplan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ anschließt.

Im Jahr 2019 wurde im Rahmen der Pestel Studie³ die Wohnungssituation in der Gemeinde Havixbeck betrachtet und der Bedarf an Wohnbaufläche neu berechnet. Demnach ist die Zahl der Haushalte zwischen 1995 bis 2017 in der Gemeinde Havixbeck um 33,1 % gestiegen. Gleichzeitig hat sich die Größe der Haushalte verkleinert. Entsprechend ist der Bedarf an Wohnraum stark gestiegen. Für das Jahr 2017 wurde ein deutliches Wohnungsmarktdefizit – 2,3 % / 120 Wohnungen – festgestellt. Laut der o.g. Studie wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Havixbeck in dem Zeitraum von 2018 bis 2035 im Mittel um 2,7 % auf ca. 12.000 Einwohner steigen. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von knapp 900 Wohnungen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass ein dringender Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht.

Aufgrund des Grundsatzes der Nachverdichtung und Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist zunächst zu prüfen, ob der Wohnflächenbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. In der Vergangenheit wurden in der Gemeinde Havixbeck die älteren Baugebiete hinsichtlich noch möglicher zusätzlicher Entwicklung untersucht, so dass in einigen Fällen durch Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung verschiedener Baugrundstücke erhöht werden konnte. Zudem wurden nicht mehr benötigten Spielplatzflächen in Baugrundstücke umgewandelt. Auf brach liegenden Flächen konnte zudem weiterer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Zurzeit verfügt die Gemeinde Havixbeck über keine weiteren Neubaugrundstücke mehr. Es stehen lediglich 8 Baugrundstücke in der Ortslage von Havixbeck und Hohenholte zur Verfügung, deren Vermarktbarkeit durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah

³ Pestel-Studie (Mai 2019): Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potential. Kommunalprofil. Gemeinde Havixbeck. Hannover

geplant ist. Alle übrigen freien Baugrundstücke sind aufgrund des Eigentümergebietes zurzeit baulich nicht nutzbar.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann der bestehende Bedarf nach Bauflächen in Havixbeck nicht vollständig gedeckt werden. Daher soll nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach III“ entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung weiterer Bauflächen geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Südlich bzw. westlich angrenzend befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ aus dem Jahr 2016, der sich gerade in der Umsetzung befindet und maßgeblich mit Einfamilienhäusern bebaut wird. In östlicher und nördlicher Richtung setzt sich die landwirtschaftliche Ackerparzelle fort. Dahinter schließt sich im Osten das Gewerbegebiet im Bereich der „Hohenholter Straße“ und in nördliche bzw. nordöstliche Richtung das Waldgebiet „Hangwer Busch“ an. Eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes in ökologischer Hinsicht erfolgt im Umweltbericht.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

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

Gem. des Ziels 1.1 des Regionalplans Münsterland hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Wie unter Pkt. 1.2 dargestellt verfügt die Gemeinde Havixbeck im Innenbereich jedoch nicht über eine adäquate Fläche zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten. Vor diesem Hintergrund wird daher – in Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit ausreichenden Wohnbauflächen – die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am Siedlungsrand überplant.

Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (Ziels 3.2 des Regionalplans Münsterland) wird im Südosten des Plangebietes die Realisierung von Mehrfamilienhäusern angestrebt.

• Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck wird die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gleichzeitig wird dem Ziel 3.3 des Regionalplanes Münsterland entsprochen, wonach vorrangig die in Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven zu entwickeln

sind.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Baumberge Nord“. Die Festsetzungskarte enthält keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen entsprechend zurück.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept, das den beiden Bebauungsplänen „Wohnpark Habichtsbach“ und „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ zugrunde liegt, wird im vorliegenden Bebauungsplan fortgeführt. Da eine hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern in der Gemeinde Havixbeck besteht⁴ wird im Plangebiet überwiegend eine dementsprechende Bebauung vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, wird im Südosten des Plangebietes die Realisierung von Mehrfamilienhäusern angestrebt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über miteinander verknüpfte Erschließungsschleifen. Diese schließen das Plangebiet direkt an die südlich angrenzende, in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße „Plaggenesch“ an. Über die Richtung Süden verlaufende Straße „Hangwerfeld“ erfolgt im Weiteren eine Anbindung an die „Schützenstraße“ (K 51). Die Anbindung an das Straßennetz des Wohngebietes Habichtsbach I im Westen ist für den Durchgangsverkehr gesperrt und lediglich Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen vorbehalten.

Seitens der Gemeinde Havixbeck wird als Verbindung zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ der Bau der sogenannten Osttangente diskutiert, die gleichzeitig als Erschließungsstraße der geplanten Wohnnutzungen dienen soll. Konkrete Planungen zur Osttangente liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Im Flächennutzungsplan und im Regionalplan ist sie bislang nicht dargestellt. Gleichwohl wurde im Jahr 2017 eine Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans Havixbeck⁵ durchgeführt, in welcher unterschiedliche Planvarianten untersucht wurden. Aufbauend darauf wurden zudem Straßenverkehrslärberechnungen⁶ durchgeführt.

⁴ Die jährliche Bautätigkeit umfasst aktuell ca. 100 Wohneinheiten (2019). Dieser stehen gemäß einer bei der Gemeinde Havixbeck geführten Bewerberliste mehr als 265 Nachfragen gegenüber.

⁵ BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft GmbH (24.07.2017): Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans Havixbeck. Neubrandenburg

⁶ Uppenkamp & Partner GmbH (06.10.2017): Straßenverkehrslärberechnung: Aktualisierung des VEP Havixbeck /BV Osttangente. Diskussion der

Um künftig eine Umsetzung der Osttangente zu ermöglichen und die Flächen entsprechend planungsrechtlich zu sichern, wird im vorliegenden Bebauungsplan entlang des östlichen Randes des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um langfristig den Immissionsschutz im Plangebiet sicherzustellen, wird angrenzend an diese Straßenverkehrsfläche eine rd. 7,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche können aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/-wandkombination) umgesetzt werden für den Fall, dass die Osttangente realisiert wird.

Die Gestaltung der künftigen Bebauung im Plangebiet orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben, die für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ gelten und die im Hinblick auf die Bebauung grundsätzlich eine große Vielfalt zulassen. Um gleichzeitig eine homogene Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten wird durchweg eine maximal II-geschossige Bebauung mit einheitlicher Firsthöhe vorgesehen. Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss sind dabei auf den Bereich entlang der Haupterschließungsstraße im Südosten des Quartiers begrenzt. Im übrigen Plangebiet sind die Gebäude mit geneigten Dächern ($\geq 30^\circ$) zu errichten.

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 500 qm im Plangebiet ca. 47 Baugrundstücke realisiert werden.

Um eine angemessene Eingrünung der privaten Grundstücke im Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird eine 3,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen ist.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (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 Bebauungspla-

nes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetabeitsplätze, etc.) 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 für die Bebauung einheitlich eine maximale Baukörperhöhe von 9,50 m in überwiegend maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Für die unmittelbar an der Haupterschließungsstraße gelegenen Bauflächen (WA 2 und WA 3) wird abweichend von dieser Regelung eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf diese Weise wird das Bebauungskonzept, das für die südlich der Haupterschließungsstraße liegende Bebauung gilt, auf die nördliche Seite gespiegelt, so dass ein einheitliches städtebauliches Bild entsteht.

Für die im WA 1 gelegenen Bauflächen, für die eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen wird, wird ergänzend zu der maximalen Baukörperhöhe ein Mindest- und Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 4,00 m bis 6,00 m festgesetzt. Damit können im WA 1 sowohl Wohngebäude mit einer eineinhalb-geschossigen Fassadenansicht als auch mit einer zweigeschossigen Fassadenansicht errichtet werden.

Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. 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 wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

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.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 %, wird im Plangebiet 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 straßenbegleitenden 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 derzeitig erkennbaren Nachfrage ist im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Entlang des östlichen Abschnittes der südlich angrenzenden Haupterschließungsachse wird abweichend hiervon eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern vorgesehen. Auf diese Weise wird das Bebauungskonzept des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ aufgegriffen, so dass ein einheitliches städtebauliches Bild entsteht.

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. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass im WA 1 und WA 2 je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Im Hinblick auf sich wandelnde Wohn- und Lebensbedürfnisse der Bevölkerung soll im Plangebietes auch die Möglichkeit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, z.B. auch für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, geschaffen werden. Aufgrund der damit verbundenen höheren Verkehrsbelastung wird der Standort für diese Bebauung auf das unmittelbar an der Haupterschließungsstraße liegende WA 3 beschränkt. In Anlehnung an die Festsetzungen der Be-

bauungspläne „Wohnpark Habichtsbach“ und „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf sieben begrenzt.

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. § 89 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für die Gestaltung der Baukörper vorzugeben, die dem typischen regionalen Charakter entsprechen. Aufgrund des direkten räumlichen Bezugs orientieren sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung an denen des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“. So wird sichergestellt, dass eine einheitliche hochwertige Gestaltung der Wohnquartiere sichergestellt wird.

In 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. Die zulässige Ausrichtung der Baukörper wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert. Zum einen wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung die Bebauungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes Habichtsbach II aufgegriffen. Zum anderen wird eine im Hinblick auf die Nutzung von solarenergetischen Potenzialen optimale Ausrichtung der Dachflächen festgelegt. Für die mit WA 2 und WA 3 festgesetzten Bauflächen soll hingegen die Möglichkeit eröffnet werden, Gebäude mit Flachdach (0 – 5°) und Staffelgeschoss zu errichten.

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.

Festgesetzt wird, dass Doppelhäuser im Plangebiet je Baukörper mit

der gleichen Traufhöhe und der gleichen Dachneigung auszuführen sind. Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Außenwandflächen und die Dacheindeckung das gleich Material zu verwenden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Doppelhäuser eine gestalterische Einheit bilden.

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

Innerhalb des neuen Wohnquartiers werden die einzelnen Grundstücke über miteinander verbundene Erschließungsschleifen erschlossen. Auf flächenintensive Wendeanlagen kann somit verzichtet werden. Entsprechend ihrer verkehrsfunktionalen Bedeutung werden die Straßen als Wohnstraßen mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Dies entspricht den in den beiden Baugebieten Habichtsbach realisierten Straßenquerschnitten.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die direkt südlich an das Plangebiet angrenzende, in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße „Plaggensch“. Über die Richtung Süden verlaufende Straße „Hangwerfeld“ wird das Plangebiet im Weiteren an die Schützenstraße (K 51) angebunden.

Eine Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz des westlich angrenzenden Wohngebietes Habichtsbach I ist nicht vorgesehen bzw. lediglich Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen vorbehalten. Auf diese Weise sollen Immissionskonflikte aufgrund von Durchgangsverkehren – insbesondere für die Anwohner der Sammelstraße in den festgesetzten Reinen Wohngebieten – vermieden werden.

Seitens der Gemeinde Havixbeck wird als Verbindung zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ der Bau der sogenannten Osttangente diskutiert, die auch der weiteren Anbindung der Wohngebiete Habichtsbach II und III dienen könnte. Konkrete Planungen zur Osttangente liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Im Flächennutzungsplan und im Regionalplan ist sie bislang nicht dargestellt. Gleichwohl wurde im Jahr 2017 eine Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans Havixbeck durch die *BDC Dorsch Consult GmbH* durchgeführt, in welcher unterschiedliche Planvarianten untersucht wurden. In der vorliegenden Bauleitplanung wird der mögliche

Bau der Osttangente dahingehend berücksichtigt, dass entlang des östlichen Randes des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird mit einer angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die künftig der Aufnahme einer Lärmschutzwall-/ Wandkombination dienen könnte.

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.

4.2 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet wird in ein bestehendes Netz von Fuß- und Radwegen eingebunden, das Richtung Westen über das Baugebiet „Wohnpark Habichtsbach“ eine direkte Anbindung an den Ortskern gewährleistet. Im Norden des Plangebietes wird zudem eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg / Radweg“ festgesetzt. Auf diese Weise soll vorsorgend eine fußläufige Anbindung an die nördlich angrenzende Fläche gesichert werden für den Fall, dass auf dieser langfristig eine bauliche Entwicklung erfolgt.

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

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einem Pflanzgebot belegt wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass im Übergang zur freien Landschaft eine angemessene Eingrünung der privaten Baugrundstücke erfolgt. Am östlichen Rand des Plangebietes wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Gleichzeitig dient diese Grünfläche der Aufnahme einer Lärmschutzwall-/ -wandkombination für den Fall, dass eine Umsetzung der Osttangente erfolgen sollte. Ent-

sprechend erfolgt eine Festsetzung als „Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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. Das mit Umsetzung des Planvorhabens entstehende Ausgleichsdefizit wird im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld (WBC) abgelöst und der Ausgleich entsprechend vertraglich gesichert.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁷ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im August 2020 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung. Nachfolgend wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel⁸ müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht

⁷ 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.

⁸ Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Nov. 2018).

i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck und wird daher großräumig, d.h. in nördlicher, westlicher, südlicher und z.T. in östlicher Richtung durch den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde eingeschlossen. Lediglich in nordöstliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft gegeben. Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. In südlicher Richtung unmittelbar angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ aus dem Jahr 2016 derzeit in der Umsetzung. Das Plangebiet ist durch die Bauarbeiten und Baufahrzeuge stark vorbelastet.

- **(Potentielles) Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems⁹ (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 4010, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (Lebensraumtyp Äcker) theoretisch 16 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 2 Fledermaus-, und 14 Vogelarten (s. Tab. 1).

Auch über die Angabe des Fachinformationssystems hinaus sind Vorkommen weiterer Fledermausarten – insbesondere Arten aus der Gruppe der Gebäudefledermäuse (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) im Plangebiet bzw. im Umfeld zu erwarten.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: August 2020) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2015: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/40102?aeck=1>

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4010, August 2020. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Potential-Analyse / Habitateignung: (+) = wahrscheinlich, - / + = möglich, (-) = unwahrscheinlich

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Äcker
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	
Säugetiere				
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U	- / + (Na)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	- / + (Na)
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G-	+ (Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	+ (Na)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-	- FoRu!
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	- (Na)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	+ Na
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	- Na
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	- / + Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	+ Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschnalbe	B	U	- / + Na
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	- Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	- (Na)
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	- Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	- Na
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	B	U-	- FoRu!

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung (Acker) - der damit einhergehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Vorbelastungen durch die derzeitigen Bauarbeiten des unmittelbar angrenzenden Neubaugebietes, eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1, Potential-Analyse), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

• **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

In Bezug auf Säugetiere (hier: Großes Mausohr, Großer Abendsegler) ist ein faktisches Vorkommen im Sinne eines nicht essentiellen Nahrungshabitates nicht auszuschließen. Gleiches gilt für Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die zwar gem. Messtischblattabfrage im Plangebiet nicht zu erwarten sind, nach fachgutachterlicher Einschätzung jedoch vorkommen können. Beide Arten zählen zur Gruppe der „Gebäudefledermäuse“ und kommen daher im Siedlungs- bzw. sied-

lungsnahen Bereich regelmäßig vor. Bedeutende Strukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum schließen lassen, liegen jedoch nicht vor. Relevante Leitstrukturen sind nicht vorhanden.

Da bei Umsetzung des Planvorhabens keine Abbrucharbeiten notwendig werden, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen auf der vorliegenden Bebauungsplanebene ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine essentiellen Nahrungshabitate von Fledermäusen, die unter die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG fallen, von der Planung betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. von Gebäuden und Bäumen liegen nicht vor, so dass hieraus resultierende artenschutzrechtliche Konflikte durch Abbruchvorhaben / Baumfällungen ausgeschlossen werden können.

Essentielle Lebensräume für Fledermäuse sind im Eichen-Hainbuchenwald „Hangwer Busch“ zu erwarten. Dieser liegt jedoch außerhalb des Plangebietes; erhebliche Auswirkungen auf den Wald die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verursachen könnten, sind bei Planumsetzung nicht ersichtlich.

Im Hinblick auf die potentiell denkbaren **Vogelarten**, können Vorkommen von **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die ackerbaulich genutzte Fläche hat für diese Arten jedoch höchstens eine potenzielle Funktion als Teilnahrungshabitat und ist nicht als essentiell zu bewerten. Eine erfolgreiche Reproduktion der vorgenannten Arten ist auch bei Umsetzung des Planvorhabens sicher anzunehmen. Darüber hinaus stehen im unmittelbaren Umfeld gleich- oder höherwertige Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung die von Greifen aufgrund ihrer großen Aktionsräume und der Vielzahl genutzter Biotoptypen zur Nahrungssuche erschlossen werden können. Für diese Artengruppe können Horststandorte im Plangebiet (keine Gehölze vorhanden) ausgeschlossen werden.

Mehl- und **Rauchschwalben** sind bevorzugt an Scheunen oder Hofstellen (z.B. Hof Havixbeck) bzw. deren Umfeld zu finden. Die intensiv genutzte Ackerfläche stellt für die beiden im Luftraum jagenden Arten jedoch ebenfalls kein essentielles Nahrungshabitat dar. Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Bereich der Hofstelle nicht ausgeschlossen werden, allerdings ergibt sich hieraus i.S. einer Worst-Case-Betrachtung keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Insgesamt ist daher mit einer Flächeninanspruchnahme des Plangebietes nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Schwalben zu rechnen.

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Mit Umsetzung des Planvorhabens wird eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche unmittelbar am Siedlungsrand von Havixbeck zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt. Auf Basis der vorliegenden Informationen sind mit Umsetzung des Planvorhabens – insbesondere aufgrund der bestehenden Störungen durch unmittelbar angrenzende Bauarbeiten sowie fehlender Gehölzstrukturen – keine artenschutzfachlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren. Die im Plangebiet bestehenden Strukturen sind für die gemäß Messtischblattabfrage potentiell denkbaren Arten als Lebensraum nicht geeignet bzw. als Nahrungshabitat nicht von essentieller Bedeutung. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1), Nr. 2 BNatSchG mit Auswirkungen auf das Populationsniveau sind nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion von potentiell im Umfeld befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang sichergestellt, so dass von einer tatbestandsgemäßen Beschädigung gem. § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG nicht ausgegangen werden kann. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten, können jedoch durch Beachtung einer Bauzeitenregelung in Anlehnung an § 39 BNatSchG gänzlich ausgeschlossen werden.

In dieser Hinsicht ist eine Flächeninanspruchnahme - zum Schutz europäischer Vogelarten - nicht während der Brutzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regelung ist möglich, sofern die Arbeiten vor dem 01.03 beginnen und ohne mehrtägige Unterbrechung (nicht mehr als 3-4 aufeinanderfolgende Tage) fortgeführt werden bzw. wenn der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass auch bei einer Flächeninanspruchnahme während der Brutzeit keine artenschutzfachlichen Konflikte verbunden sind.

Entsprechende Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

- **Natura 2000-Gebiete**

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

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der Planung erfolgt die Entwicklung einer unmittelbar an den bestehenden Siedlungsraum angrenzenden Fläche. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie) ist auf den Dachflächen zulässig, sodass der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet energetisch optimierte Bauungskonzepte zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungsbereiches ist festzustellen, dass durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes (maximale Überschreitung der GRZ bis zu einem Faktor 0,5) eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas im Siedlungsbereich durch die Planung vermieden wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt werden, noch Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen sind.

5.7 Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnbauflächen eingestellt.

Die vorliegende Planung dient aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Gemeinde auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch die Arrondierung des Siedlungsbestandes sowie einer kompakten Siedlungsgestaltung.

Da es in Havixbeck keine alternativen Flächen gibt, auf denen der dringende Bedarf nach Baugrundstücken gedeckt werden könnte und

das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage für eine Wohnbaulandentwicklung in hohem Maße geeignet ist, wird einer wohnbaulichen Entwicklung in Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes ein Vorrang als gerechtfertigt angesehen.

Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden und können durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung weiter minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

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 gewährleistet. Im Rahmen des Straßenbaus wird sichergestellt, dass im Zuge der Durchführung des Bauplanes 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) erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in freiem Gefälle an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen, der im Rahmen der Erschließung des Wohnparks Habichtsbach I hergestellt wurde. Dieser leitet das Schmutzwasser zur Kläranlage Havixbeck.

Das Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren ergänzt.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß 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

• Verkehrslärm

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2017 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, die mit der Umsetzung der Osttangente zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ verbunden sind, untersucht wurden. Darüber hinaus wurden geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert.

Da sich die Planung für den beabsichtigten Verlauf der Osttangente seither geändert hat, erfolgt derzeit eine Überprüfung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen gegenwärtig noch nicht vor. Aufgrund der nur geringfügigen Änderung des geplanten Verlaufs der Osttangente im Bereich des Plangebietes „Wohnpark Habichtsbach III“ wird im vorliegenden Entwurf zunächst auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Die Ergebnisse der neuen Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 ist festzuhalten, dass bei der Entwicklung des Wohnquartieres Habichtsbach III Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm erforderlich werden, sofern die Osttangente langfristig umgesetzt werden sollte. Empfohlen wird, entlang der Osttangente aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen (3,00 m hohe Lärmschutzwand/ -wall). Auf diese Weise wird der Schutz der Erdgeschosse sowie der Freiflächen bzw. der Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die verbleibenden Konflikte in den Obergeschossen sind in Form von passiven Maßnahmen über den Schallschutz der Gebäudehülle zu bewältigen.

Auch wenn die grundsätzliche Frage der Realisierung der Osttangente zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist, werden ihr potenzieller Verlauf und die ermittelten möglichen Immissionen bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt, um auf diese Weise langfristig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Verkehr sicherzustellen. Im Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach III“ werden daher zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Aufnahme einer 3,00 m hohe Lärmschutzwand- / -wandkombination zur Abschirmung der Wohnbauflächen vor den Lärmimmissionen der Osttangente dient. Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Umsetzung dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen jedoch erst dann zu erfolgen hat, wenn die Osttangente tatsächlich gebaut wird.

Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach III“ erfolgt im weiteren Verfahren, wenn die Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vorliegen.

Aufgrund der energetischen Anforderungen bzw. Bauweisen erfüllen neu errichtete Gebäude heute oft schon die Anforderungen an den Schallschutz des Lärmpegelbereiches III, teilweise (bei Passivhäusern) sogar Lärmpegelbereich IV erfüllen. Die Anforderungen an den Schallschutz der Lärmpegelbereiche III und IV sind daher nicht mit unüblichen Konstruktionsweisen für Wohngebäude verbunden. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden, auch wenn die Osttangente nicht realisiert werden sollte.

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

Aufgrund der nördlich angrenzend vorhandenen Ackerflächen unterliegt das Plangebiet den mit einer ackerbaulichen Nutzung einhergehenden typischen landwirtschaftlichen Immissionen.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- 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	2,90 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,35 ha	–	81,0 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,40 ha	–	13,8 %
– Öffentliche Grünfläche	0,15 ha	–	5,2 %

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 dem Vorhaben 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. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst das Plangebiet - je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine erweiterte Betrachtung des Untersuchungsraumes.

12.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Erweiterung des derzeit in der Umsetzung befindlichen Baugebietes „Wohnpark Habichtsbach“ geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Ortslage von Havixbeck und ist Teil einer großräumig vorgesehenen und bereits in Teilen realisierten Wohnbauentwicklung. Die Fläche wird derzeit vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und umfasst eine Größe von rund 2,9 ha.

12.2 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.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind.

Umweltschutzziele	
Mensch	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.

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, 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.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt (s. Anhang).</p>
Boden, Fläche und Wasser	<p>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.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung die Inanspruchnahme neuer Fläche auf ein notwendiges Maß reduziert wird. Zur Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen ist jedoch eine Flächeninanspruchnahme unvermeidbar.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die beabsichtigte Planung keine Biotopverbundflächen werden nicht überplant.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>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.</p>

12.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt und weist eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion, ggfs. auch den Anbau regenerativer Energieträger auf. - Eine relevante Funktion für die Naherholung liegt nicht vor. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Neubaugebietes, ist jedoch nicht durch Rad- bzw. Fußwege erschlossen. - Unmittelbar in südlicher und westlicher Richtung grenzen weitere wohnbaulich genutzte Flächen an. - Im Südosten des Plangebietes grenzen die geplanten Bauflächen künftig an die gewerblichen Bauflächen im Bereich Hangwerfeld an.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche vorbereitet. Dementsprechend werden Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion / dem Anbau regenerativer Energieträger dienen überbaut. - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlichen Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die angestrebte Wohnnutzung und die im Umfeld vorhandenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. - Um Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden gewerblichen 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. - Unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (intensiver Ackerbau) genutzt. Gehölz- oder relevante Saumstrukturen liegen nicht vor. - Unmittelbar südlich und westlich angrenzend befindet sich ein Neubaugebiet. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen sind an die regelmäßige und intensive Störung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung angepasst. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich Siedlung / Landschaft ist insgesamt von einer vergleichsweise niedrigen biologischen Vielfalt auszugehen. Dies ist auch durch die derzeit hohe Störungsintensität aufgrund der angrenzenden Bauarbeiten bedingt. - Die im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Biotopstrukturen sind für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung; übernehmen keine essentiellen Funktionen (s. Kap. 5.3). Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ausgeschlossen werden, da keine Gehölze / Gebäude im Plangebiet vorhanden sind. Nutzungen als Teilnahrungshabitat planungsrelevanter Vogelarten sind nicht auszuschließen. Teilnahrungshabitats sind in vorliegendem Fall aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, nicht als essentiell zu bewerten. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet Baumberge (DE-4010-302) liegt südwestlich in einer Entfernung von über 2 km.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG umfassen eine zeitliche Vorgabe im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme (vgl. Kap. 5.3). - Erheblich negative Auswirkungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kompensiert werden (vgl. Anhang). - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet Baumberge können aufgrund der Entfernung und der Art und Weise des Vorhabens ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb (Wohnnutzung) werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha, die bereits im Regionalplan Münsterland als Fläche für „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt ist. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen umfassen eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt 2,9 ha, wobei Teilflächen im Bereich der zukünftigen Privatgärten nicht bebaut werden. Mit einer Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die baubedingt unvermeidbar sind (vgl. Schutzgut Boden).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) ein Plaggenesch mit einer Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Die Ertragsfähigkeit liegt im geringen Bereich (Bodenschätzung zwischen 25 – 35). - Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung / Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein.

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. Hiermit ist baubedingt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut verbunden. Ein Eingriff in das Schutzgut ist jedoch baubedingt unvermeidbar. - 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. - Durch bodenaufwertende Maßnahmen (Extensivierungsmaßnahmen) im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs können Bodenfunktionen an anderer Stelle verbessert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der privaten PKWs auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide“. Nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, o.J.) handelt es sich um einen Kluft-Grundwasserleiter mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung i.S. von Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Durchführung der Planung werden keine Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden verändert. unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkungen der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht erheblich sein. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der zukünftigen Privat-PKWs auszuschließen. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet hat aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf Luft, Klima und Klimaschutz. - Luft und Klima im Plangebiet werden durch die vorherrschenden Einflüsse der freien Landschaft bzw. des lediglich mäßig baulich verdichteten Siedlungskörpers bestimmt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungsrate in einem Wohngebiet und der Gartengestaltung ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des globalen Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Es ist von der Erweiterung eines gemäßigten / moderaten Siedlungsklimas auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Anwohnerverkehre zu rechnen. - Durch den Betrieb eines Wohnhauses entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen jedoch insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bei der zu erwartenden Bebauung und Dichte der zukünftigen Baukörper bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Landschaftsbild ist neben der ackerbaulichen Nutzung derzeit durch die Lage am Ortsrand, das angrenzende Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen geprägt. <p>Durch die verschiedenen anthropogenen Nutzungen ist die natürliche Schönheit von Natur und Landschaft eingeschränkt. Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht - Der Siedlungskörper der Gemeinde wird in den bislang landwirtschaftlich genutzten Raum ausgedehnt. Da unmittelbar südlich und westlich angrenzend bereits wohnbaulich genutzte Bereiche liegen, wird das Landschaftsbild visuell jedoch nur geringfügig verändert. erheblich sind, zu erwarten. - Nach Norden ist keine Eingrünung vorgesehen, um die Fortsetzung der Wohnbauentwicklung nicht einzuschränken.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. - Sachgüter, mit relevanter gesellschaftlicher und / oder architektonischer Bedeutung liegen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die intensive 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 die „normalen“ ökosystemaren 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).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

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

Bei Nicht-Realisierung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortbestehen. Positive ökologische Entwicklungstendenzen aufgrund gesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind daher ausgeschlossen. Das Plangebiet würde weiterhin der anthropogenen Beeinträchtigung durch eine entsprechende Ackernutzung unterliegen.

12.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Flächeninanspruchnahme nicht während der Brutzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres. Eine Ausnahme ist möglich, sofern die Arbeiten vor dem 01.03 beginnen und ohne mehrtägige Unterbrechung (nicht mehr als 3-4 aufeinanderfolgende Tage) fortgeführt werden bzw. wenn der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass auch bei einer Flächeninanspruchnahme während der Brutzeit keine artenschutzfachlichen Konflikte verbunden sind.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Wohnnutzung der dann errichteten Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. - Die überwiegende Süd- bzw. Westausrichtung der Dachflächen ermöglicht jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (vgl. Anhang).

12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Schaffung von Wohnbauland sind im zentralen Bereich von Havixbeck nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, weitere Bauflächen möglichst ortskernnah 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 abschnittsweisen Entwicklung der Flächen festgelegt

wurde.

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 unvermeidbar ist. Für eine kompakte Siedlungsentwicklung ist es erforderlich die Entwicklung im Sinne der vorliegenden Planung durchzuführen.

12.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet) lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall nicht zu erwarten.

12.8 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

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

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

• Monitoring

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.

12.9 Zusammenfassung

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

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ und wird begrenzt durch:

- die Straße „Plaggenesch“ im Süden,
- die Flurstücke 1314, 1315 und 1316 (Flur 24, Gemarkung Havixbeck) im Westen sowie
- derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten (Flurstücke 1324, 1325 und 40 (Flur 24, Gemarkung Havixbeck)).

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

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck und wird daher großräumig, d.h. in nördlicher, westlicher, südlicher und z.T. in östlicher Richtung durch den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde eingeschlossen. Lediglich in nordöstliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft gegeben. Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Mit Umsetzung des Planvorhabens erfolgt dementsprechend die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Unmittelbar südlich und westlich angrenzend befinden sich derzeit Wohnbaugebiete in der Entwicklung.

Gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung werden mit der Planung unter Beachtung einer zeitlichen Regelung die Flächen-Inanspruchnahme betreffend (nicht im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres) keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche verbunden ist, was jedoch baubedingt unvermeidbar ist. Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der immissionsschutz- und artenschutzrechtlichen Vorgaben sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen mit einer nachfolgenden Planrealisierung verbunden.

Um Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden gewerblichen und geplanten Nutzungen zu vermeiden, wird entlang der Einfahrtsstraße ins Plangebiet in einem Abstand von bis zu 100 m zu den bestehen-

den Betrieben ein Mischgebiet festgesetzt.

Der mit Umsetzung des Planvorhabens verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 14 ff BNatSchG in Verbindung mit § 18 BNatSchG bzw. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich weiterhin im derzeitigen Umfang landwirtschaftlich genutzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen für die Wohnbaufläche 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 Außenbereiches nicht.

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

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

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

12.10 Referenzliste der Quellen

- BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft GmbH (24.07.2017): Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans Havixbeck. Neubrandenburg
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: August 2020.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere / Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: August 2020.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). On-

line unter: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/map/index.jsf;jsessionid=217AEB0F9510127DD3F9FA81FEE6A33A#>. Abgerufen: August 2020.

- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Uppenkamp & Partner GmbH (06.10.2017): Straßenverkehrslärberechnung: Aktualisierung des VEP Havixbeck /BV Osttangente. Diskussion der Berechnungsergebnisse – Auswirkungen der Osttangente auf die Wohnbebauung Habichtsbach II und III. Ahaus

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im September 2020

WOLTERS PARTNER
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 auf Grundlage des derzeitigen Ist-Zustandes für den Bestand vor dem Eingriff (Ackerfläche, vgl. Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob mit Umsetzung des Planvorhabens ein interner Ausgleich der potenziellen Eingriffe erfolgt oder externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. In vorliegendem Fall ist mit der Planung ein Eingriff in Höhe von rund 26.410 Biotopwertpunkten verbunden, die auf externen Ausgleichsflächen zu kompensieren sind.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70
 – Umwelt, Naturschutz und
 Landschaftspflege:
 Biotopwertverfahren zur
 Bewertung von Eingriffen und
 Bemessung von
 Ausgleichsmaßnahmen im
 Kreis Coesfeld. Coesfeld,
 03.01.2006.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1 Acker	28.979	2,0	1,2	2,4	69.550
Summe Bestand G1	28.979				69.550

* Aufwertung aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Bodens (s. Umweltbericht / analog BP "Erweiterung Wohnpark Habichtsbach")

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,5 inkl. Überschreitung)	23.469				
1.1 Versiegelte Fläche	11.735	0,0	1,0	0,0	0
4.1 Zier- und Nutzgarten	11.735	2,0	1,0	2,0	23.469
Öffentliche Grünfläche					
8.1 Fläche zur Anpflanzung / mit Pflanzbindung*	1.496	6,0	0,9	5,4	8.078
Verkehrsfläche					
1.1 Versiegelte Fläche	4.014	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2	28.979				31.547

* Abwertung aufgrund integriertem Lärmschutzwall

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	31.547,40	-69.549,60	=	-38.002,20
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-38.000,00		Biotopwertpunkten.