



**Gemeinde Havixbeck  
-Der Bürgermeister-**

**Verwaltungsvorlage Nr. VO/091/2021**

Havixbeck, **09.09.2021**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II/21 622-21/60

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

**Betreff: Ergebnis der Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan "2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach" und Satzungsbeschluss**

| Beratungsfolge                            | Termin     | Abstimmungsergebnis |           |          |
|---|------------|---------------------|-----------|----------|
|   |            | Für (j)             | Gegen (n) | Enth (E) |
| 1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen | 23.09.2021 |                     |           |          |
| 2 Gemeinderat                             | 07.10.2021 |                     |           |          |

in öffentlicher Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen:** **nein**

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und beschließt, unter Berücksichtigung der zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken getroffenen Einzelbeschlüsse und der Ergebnisse der bereits erfolgten ersten Offenlage, den Bebauungsplan „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ mit Begründung und Umweltbericht als Satzung.

Die Aufnahme einer verbindlichen Regelung des KfW 40 Standards für energieeffizientes Bauen wird auftragsgemäß geprüft und im Rahmen der Kaufverträge geregelt.

### **Begründung**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 beschlossen, den Planentwurf des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dementsprechend hat der Planentwurf in der Zeit vom 26.04.2021 – 26.05.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beteiligt.

Bürgerinnen und Bürger haben sich in diesem Verfahrensschritt nicht geäußert, die Nachbargemeinden haben keine Einwände erhoben.

Die Anregungen und Hinweise, die von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, können der Anlage 3 zu dieser VO/091/2021 entnommen werden.

Nachfolgend sind – sofern nötig – einzelne Punkte der Stellungnahmen mit einer Begründung versehen. Zu jedem Punkt gibt es eine Beschlussempfehlung.

Über alle Einzelpunkte ist separat zu beschließen, bevor der zusammenfassende Beschluss gefasst werden kann.

Bezüglich der Höhen können innerhalb der 4. Sitzungsfolge redaktionelle Anpassungen geringfügiger Arte erfolgen. Hiervon sind keine Dritten betroffen, lediglich die Gemeinde Havixbeck als Eigentümerin der Grundstücke.

### **Ordnungsziffer 2:**

**Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.04.2021**

**– siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

#### **Begründung:**

Eine Beteiligung der Ericsson Services GmbH ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlage bereits erfolgt. Es wurden keine Bedenken geäußert (siehe Ordnungsziffer 6).

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis, die Firma Ericsson Services GmbH in die Anfrage einzubeziehen, wird zur Kenntnis genommen.**

### **Ordnungsziffer 4:**

**Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 29.04.2021 – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass durch die Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und vorbehaltlich der gleichbleibenden Rechtslage die Bundeswehr keine Einwände äußert, wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist, auf die keine Ersatzansprüche bestehen, wird zur Kenntnis genommen.**

### **Ordnungsziffer 5:**

**Schreiben der Bezirksregierung Münster Dezernat 52 – Abfallwirtschaft vom 03.05.2021 – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

#### **1. (Versiegelung und Zerstörung von auch schutzwürdigen Böden):**

##### **Begründung:**

Begründet durch den dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der jedoch wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt (s. Kap. 1.2) nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung auf Alternativflächen gedeckt werden kann, hat die Gemeinde Havixbeck auf Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung (2006) ein Konzept zur abschnittsweisen Entwicklung der zentralen bis tief in den Ortskern ragenden Fläche festgelegt. Mit der 25. bzw. der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Habichtsbach“ (2007) sowie der nun vorliegenden Erweiterung „Wohnpark Habichtsbach III“ geschaffen.

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs (s. Pestel Studie, 2019) und mangelnder Alternativflächen (s.o.) ist eine Flächeninanspruchnahme mit einhergehenden Neu-

versiegelungen unvermeidbar und wird in die Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes eingestellt. Im Ergebnis wird einer wohnbaulichen Entwicklung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Vorrang gegeben. Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde und knüpft an einen bestehenden Siedlungsbereich an. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereiches und die kompakte Siedlungsgestalt, wird eine Zerschneidung des Freiraums vermieden.

Der Regionalplan Münsterland stellt den Bereich bereits als „Allgemeinen Siedlungsbereich dar“. Über adäquate Alternativflächen zur Umsetzung der Planungsabsichten verfügt die Gemeinde Havixbeck nicht.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass Neuversiegelungen gem. § 1a (2) BauGB zu vermeiden sind, wird zur Kenntnis genommen.**

**2. (Erhalt schützenswerter Böden):**

**Begründung:**

Dem Plangebiet unterliegt gem. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW ein Plaggenesch mit einer Funktion als Archiv der Kulturgeschichte. Der Boden ist damit besonders schützenswert.

Vor dem Hintergrund, dass dem Gemeindegebiet von Havixbeck großflächig besonders schutzwürdige Böden unterliegen, ist eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar. Mit Bezug auf eine Klimaschutzfunktion von Böden gilt es zu berücksichtigen, dass das Plangebiet derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Damit einhergehend werden die Leistungen für den Naturhaushalt aufgrund der lediglich zeitweisen Vegetationsbedeckung, dem hohen Einsatz von mineralischem Dünger und der zahlreichen Arbeitsdurchgänge häufig überschätzt. Durch den derzeitigen Stickstoffüberschuss der Landwirtschaft entstehen Austragungen in Grund- und Oberflächengewässer sowie die Luft. Die entstehenden Treibhausgase beeinträchtigen das Klima, die Landschaftsqualität und die Artenvielfalt (Angaben des Umweltbundesamtes, abgerufen: 25.22.2020, online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/stickstoff#einfuehrung>).

Zur Vermeidung erheblich negativer Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen und damit auch die im Arbeitsblatt genannten Handlungsempfehlungen aufgegriffen.

So werden unnötige Bodenversiegelungen durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden. Um den maximal zulässigen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den Eingriff in den anstehenden schutzwürdigen Boden sowie Leistungen des Bodens im Hinblick auf Kühlung und Wasserspeicherung zu minimieren, wird die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % im Plangebiet auf 25 % begrenzt. Einer unnötigen Versiegelung von Vorgartenbereichen (Schottergärten) wird durch die Festsetzung von mind. 50% unversiegelter und gärtnerisch gestalteter Fläche vorgebeugt.

Zur Durchgrünung der zukünftigen Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen vorgesehen, wodurch eine anteilige Beschattung der versiegelten Flächen erreicht wird, aber auch die Kühlleistung durch Evapotranspirationsprozesse erhöht wird.

Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens wird zudem durch die Anwendung eines entsprechenden Korrekturfaktors in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt, so dass im Ergebnis ein höheres Ausgleichserfordernis entsteht was zu (zusätzlichen) positiven Wirkungen i.S. des Klimaschutzes beiträgt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Bedenken hinsichtlich einer Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden werden vor dem Hintergrund der obenstehenden Ausführungen sowie einer entsprechenden Aufwertung im Rahmen der Eingriffsregelung nicht geteilt.**

### **3. (Teilkompensationsmaßnahmen):**

#### **Begründung:**

Inwieweit die zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechend gleichwertigen Böden erfolgen, wird durch die Gemeinde derzeit geprüft und sofern möglich berücksichtigt.

In Bezug auf die Ausführung von Wegen und Parkplätzen (Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster) wird für die privaten Grundstücke die Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, diese wasserdurchlässig mit entsprechend geeigneten Materialien zu befestigen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis auf eine Teilkompensation auf nachweislich gleichwertigen Böden oder durch eine fachgerechte Dokumentation wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Ordnungsziffer 6:**

**Schreiben von Ericsson GmbH vom 05.05.2021 – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

#### **Begründung:**

Eine Beteiligung der Deutschen Telekom ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlage bereits erfolgt. Es wurden keine Bedenken geäußert (siehe Ordnungsziffer 2).

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben hat, wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis, die Deutsche Telekom in die Anfrage einzubeziehen, wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Ordnungsziffer 9:**

**Schreiben von Gelsenwasser AG vom 07.05.2021 (Eingang)/18.05.2020 (Briefdatum) – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

#### **Begründung:**

Eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Ordnungsziffer 14:**

**Schreiben vom Kreis Coesfeld vom 21.05.2021 – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

#### **1. (Untere Immissionsschutzbehörde):**

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass eine Zuständigkeit zur Beurteilung von Immissionen öffentlichen Straßenverkehrs nicht vorliegt und der jeweilige Straßenbaulastträger zuständig ist, wird zur Kenntnis genommen.**

**2. (Niederschlagswasserbeseitigung):**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren wird zur Kenntnis genommen.**

**3. (Untere Naturschutzbehörde):**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass dem Verfahren zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.**

**4. (Brandschutzdienststelle):**

**Begründung:**

Über die in der Nähe des Plangebietes befindlichen Hydranten kann für den Grundschutz im Brandfall grundsätzlich eine Löschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden entnommen werden.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist damit gewährleistet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hinsichtlich der erforderlichen Angaben zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.**

**5. (Gesundheitsamt):**

**Begründung:**

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf – ergänzend zur aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand/-wandkombination) – bereits passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Bestimmung des notwendigen Maßes der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfolgt im Bebauungsplan die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis des Gesundheitsamtes des Kreises Coesfeld wird zur Kenntnis genommen.**

**Ordnungsziffer 15:**

**Schreiben von Amprion GmbH vom 10.05.2021 – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

**Begründung:**

In der Begründung zum Bebauungsplan „Habichtsbach III“ ist bei der Angabe der Gemarkung ein redaktioneller Fehler aufgetreten. Die geplanten Aufforstungsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Gemarkung Beerlage, Flur 15, Flurstück 19 umgesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde korrigiert. Die Amprion GmbH wurde entsprechend informiert. Mit Schreiben vom 19.07.2021 weist die Amprion GmbH darauf hin, dass sich das für die geplanten Aufforstungsmaßnahmen angedachte Grundstück außerhalb des Leitungsschutzstreifens befindet und demgemäß keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes „Habichtsbach III“ außerhalb des Schutzstreifens der westlich verlaufenden Höchstspannungsfreileitung liegt, wird zur Kenntnis genommen**

**Der Hinweis, dass sich das für die geplanten Aufforstungsmaßnahmen angedachte Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 15, Flurstück 19 innerhalb des vorgenannten Leitungsschutzstreifens befindet, wird zur Kenntnis genommen.**

## **Ordnungsziffer 18:**

**Schreiben vom Lippeverband vom 26.05.2021 – siehe Anlage 3 zur VO/091/2021 –**

### **1. (Anpassung an den Klimawandel/Festsetzungen im Bebauungsplan):**

#### **Begründung:**

In den Bebauungsplänen „Wohnpark Habichtsbach“ und „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ wurden keine entsprechenden Festsetzungen getroffen. Die bisher enthaltenen Empfehlungen nun in den Bebauungsplan „Habichtsbach III“ als Verpflichtung aufzunehmen wäre nicht verhältnismäßig und städtebaulich nicht begründbar

Um für Anlage erforderlicher Zufahrten und Zuwegungen ausreichend Platz zur Verfügung zu haben, wird auf eine Erhöhung der unversiegelt zu gestaltenden Vorgartenfläche verzichtet. Insbesondere für Grundstücke mit kleinen Vorgartenbereichen würde eine Erhöhung der unversiegelt zu gestaltenden Vorgartenfläche zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung führen.

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Anregung, mit Blick auf die notwendige Anpassung an den Klimawandel, die im Bebauungsplan enthaltenen Empfehlungen teilweise in Festsetzungen umzuwandeln, wird nicht gefolgt.**

### **2. (Anlage von Baumrigolen):**

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Hinweis auf die Anlage von Baumrigolen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.**

### **3. (Dachbegrünung auf Flachdächern):**

#### **Begründung:**

Die Umsetzung von Dachbegrünungen ist für den Bauherren mit Mehraufwendungen (Errichtung, Pflege, Statik) verbunden. Im vorliegenden Fall ist die Forderung zur verpflichtenden Umsetzung von Dachbegrünungen nicht verhältnismäßig und städtebaulich nicht begründbar.

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Anregung, die Dachbegrünung auf Flachdächern, insbesondere Garagen, zur Pflicht zu machen, wird nicht gefolgt.**

**Der Hinweis, dass eine Empfehlung der Nutzung der flachen oder wenig geneigten Dachflächen für Dachbegrünung ODER Photovoltaik nicht sinnvoll ist, da sich beide Maßnahmen gut ergänzen, wird zur Kenntnis genommen.**

### **4. (Beeinträchtigungen des Loklklimas):**

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.**

#### **Keine Bedenken/Anregungen/Hinweise:**

- Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Ländliche Entwicklung/Bodenordnung, Schreiben vom 28.04.2021
- Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft, anlagebezogener Umweltschutz, Schreiben vom 28.04.2021
- Bezirksregierung Münster, Dez. 26 Luftverkehr, Schreiben vom 28.04.2021
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Schreiben vom 05.05.2021
- Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 18.05.2021

- Handwerkskammer, Schreiben vom 20.05.2021
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 20.05.2021
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 21.05.2021
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 21.05.2021
- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 27.05.2021
- Gemeinde Altenberge, Schreiben vom 28.04.2021
- Gemeinde Nottuln, Schreiben vom 03.05.2021
- Stadt Münster, Schreiben vom 21.05.2021

### **Finanzielle Auswirkungen**

Entfällt.

Jörn Möltgen

### **Anlagen**

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2: Entwurf Begründung (nur im RIS)

Anlage 3: Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (nur im RIS)