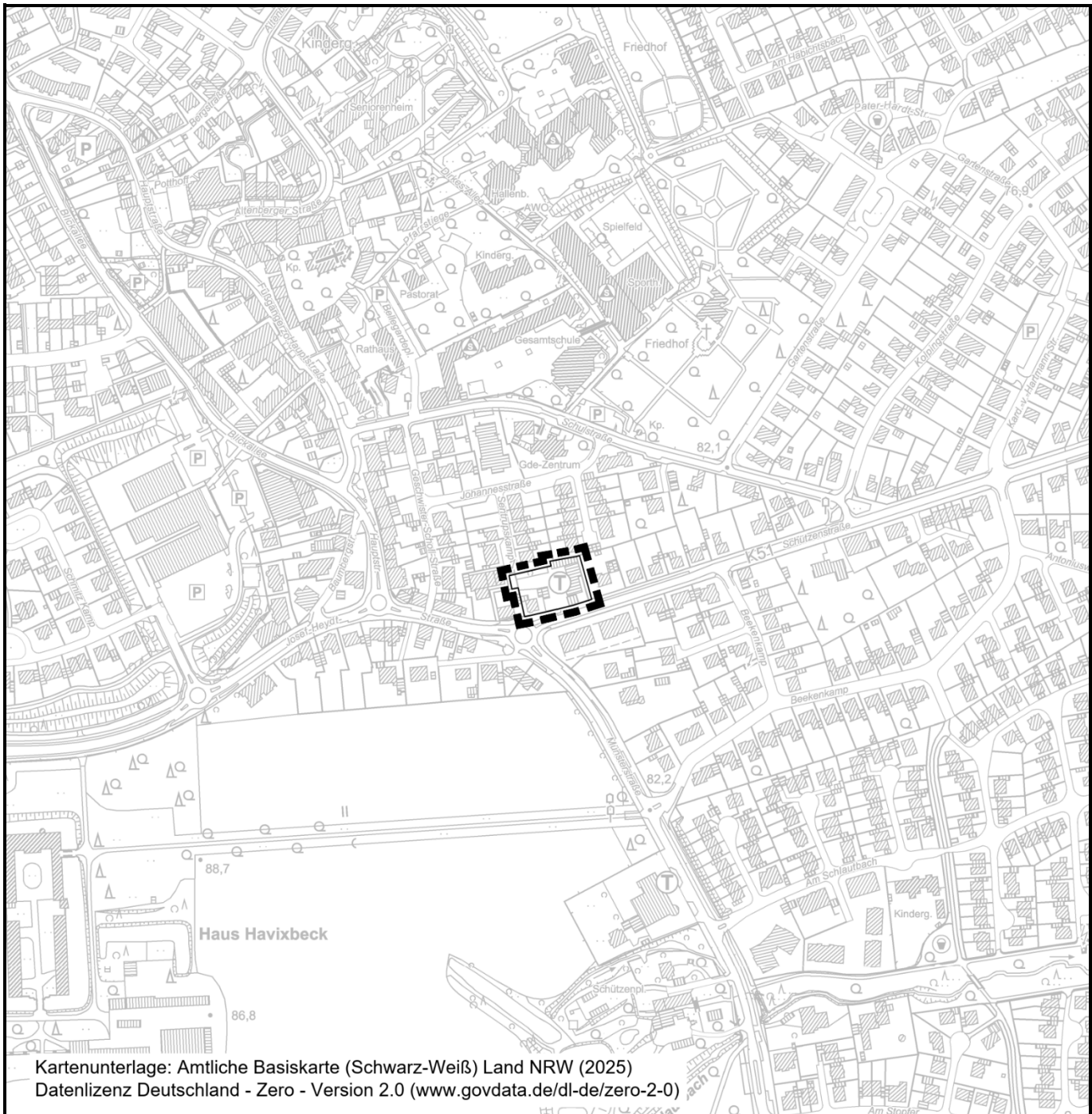




Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan "Sentrupskamp" - 4. Änderung

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org



Gemeinde Havixbeck –
Bebauungsplan „Sentrupskamp“ – 4. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-25126011-05 / 28.05.2026

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	3
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	3
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben.....	4
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Ausgangssituation	5
5.	Konzeption	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4	Örtliche Bauvorschriften	8
6.	Erschließung.....	8
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	9
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	9
7.1	Immissionsschutz.....	9
7.2	Altlasten / Kampfmittel.....	9
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	10
8.	Hochwasserschutz	11
9.	Bodenbelastungen / Denkmalschutz	12
10.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	13
11.	Flächenbilanz	13
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1	Boden / Fläche.....	14
1.2	Gewässer / Grundwasser	14
1.3	Klima / Lufthygiene.....	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	15

1.5	Orts- / Landschaftsbild	15
1.6	Mensch / Gesundheit.....	16
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	16
1.8	Wechselwirkungen	16
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.1	Fläche / Boden.....	16
2.2	Gewässer / Grundwasser	17
2.3	Klima / Lufthygiene.....	17
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	17
2.5	Orts- / Landschaftsbild	18
2.6	Mensch / Gesundheit.....	18
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	18
2.8	Wechselwirkungen	18
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	18
3.2	Ausgleichmaßnahmen	19
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	19

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am ____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 897 (tlw.), 982, 983, 303, 304 und 708 der Flur 12 in der Gemarkung Havixbeck mit einer Größe von ca. 0,2 ha. Planungsgrundlage bildet die vom Kreis Coesfeld 22.07.2025 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planes überlagert den Ursprungsplan „Sentrupskamp“. Dieser setzt für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Mit Rechtskraft des vorliegenden Planes wird der überlagerte Teil unwirksam.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Havixbeck hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen.

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie der Notwendigkeit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale kann eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Hintergrund der Planung ist die konkrete Absicht des Grundstückseigentümers, die bislang überwiegend gewerblich genutzten Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet und bietet somit die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen und integrierten Erweiterung. Die ehemals ansässigen gewerblichen Nutzungen wurden inzwischen vollständig aufgegeben, sodass die Fläche derzeit brach liegt. Um einer ungeordneten Entwicklung im zentralen Bereich von Havixbeck vorzubeugen, soll die planungsrechtliche Grundlage angepasst werden. Ziel ist es, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die mit den aktuellen Nutzungszielen und den Interessen der Gemeinde in Einklang steht.

Da sich das Vorhaben des Grundstückseigentümers noch nicht zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert hat, soll das Planungsrecht als „Angebotsbebauungsplan“ geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Zusätzlich ist die Erweiterung der sich auf dem östlich angrenzenden Flurstück Nr. 781 befindlichen Tiefgarage geplant.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979, einschließlich aller bis August 2021 vorgenommenen Änderungen und Berichtigungen, stellt das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld als „Wohnbauflächen“ dar. Die südlich angrenzende „Schützenstraße“ (K 51) ist als „Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ klassifiziert. Im nördlichen Bereich dieser öffentlichen Verkehrsfläche verläuft eine Wasserleitung mit einem Durchmesser von DN 200.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen stehen im Einklang mit den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans und tragen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes bei.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan „Sentrupskamp“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Ursprungsbebauungsplan „Sentrupskamp“ teilweise überlagert. Dieser setzt im Plangebietsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Es gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng an der ursprünglich vorgesehenen Bebauung, sodass die hinzutretende Bebauung überwiegend auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten

Grundstücksteil konzentriert wird. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans geplante Bebauung ist hinsichtlich der Geschossigkeit, der Firstrichtung und der Dachneigung konkret definiert. Auf dem Flurstück Nr. 100/2 (alt) bzw. Nr. 708 (neu) weicht das Baufenster aufgrund der vorgelagerten Tankstelle von dem ansonsten enger gefassten Abstand zur „Schützenstraße“ ab.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der Vorgärten.

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes werden vorstehend zusammenfassend dargestellt. Der vollständige Festsetzungskatalog kann den Planunterlagen zum Ursprungsbebauungsplan entnommen werden.

Bebauungsplan „Sentrupskamp“ – 2. Änderung

Östlich des vorliegenden Bebauungsplanes ist angrenzend die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ vorgenommen worden. Diese wird zur Herstellung eines durchgängigen Baufensters geringfügig überlagert.

Die 2. Änderung setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Es gilt die offene Bauweise.

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes werden vorstehend zusammenfassend dargestellt. Der vollständige Festsetzungskatalog kann den Planunterlagen zum Ursprungsbebauungsplan entnommen werden.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Havixbeck und wird über die „Schützenstraße“ im Süden erschlossen. Bis zur Aufgabe der bisherigen Nutzung wurden auf dem Gelände eine Tankstelle mit angeschlossener Waschanlage und Kfz-Werkstatt betrieben. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke Nr. 982 und Nr. 303 befinden sich zudem mehrere Garagen. Diese Nutzungen sollen im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung vollständig zurückgebaut werden. Auch das auf dem Flurstück Nr. 983 befindliche Wohngebäude soll zugunsten der Umsetzung der Planung des Grundstückseigentümers abgebrochen werden.

Das Plangebiet wird im Süden über die „Schützenstraße“ erschlossen. Sie stellt eine unmittelbare Verbindung zum Ortszentrum her. Entlang der „Schützenstraße“ sind in den vergangenen Jahren mehrere Mehrfamilienhäuser entstanden. Diese Neubauten haben die zuvor vorhandenen Bebauungsstrukturen ersetzt und zu einer spürbaren Nachverdichtung des Bereichs beigetragen.

Ein vergleichbarer Neubau ist in den vergangenen Jahren auch östlich des Plangebiets entstanden. Das Gebäude wurde traufständig mit zwei Vollgeschossen errichtet und fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Einfamilienhäuser, die zeilenförmig angeordnet und über Garagen miteinander verbunden sind. Sie weisen ebenfalls zwei

Vollgeschosse auf. Westlich des Plangebiets befindet sich ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude, das – wie die zuvor beschriebene Bebauung – ein älteres Baujahr aufweist und traufständig zur Verkehrsfläche errichtet worden ist.

Über die westlich des Plangebiets verlaufende „Josef-Heydt-Straße“ sind in einer Entfernung von etwa 500 m mehrere Nahversorgungsangebote erreichbar. Auch das Ortszentrum von Havixbeck befindet sich in vergleichbarer Entfernung und ist fußläufig gut zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 84,5 m über Normalhöhennull (NHN) und weist eine leichte Neigung in östlicher Richtung auf.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als bauliche Erweiterung der umliegenden Wohnbebauung sowie in Übereinstimmung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit ist grundsätzlich eine verträgliche Fortführungen und Weiterentwicklung der bestehenden räumlichen Situation unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens möglich.

Um der Entwicklung von Nutzungen vorzubeugen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen z.B. durch eine unverhältnismäßig hohe Verkehrsfrequenz stören könnten, sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in WA1 und WA2 differenziert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO, um vorhandene Baustrukturen weiterzuentwickeln sowie eine dichte, kompakte Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im WA1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Bei einer gleichzeitig festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen ist eine in der Gemeinde ortstypische Bebauung möglich, die sich von der Größe und Gestalt in das Siedlungsbild der umliegenden Bebauung harmonisch einfügt.

Im Bereich WA2 wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt drei, woraus sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ergibt. Die städtebaulich verträgliche Einbindung von drei Vollgeschossen in das bestehende Ortsbild wird durch die giebelständige Bauweise ermöglicht. In Kombination mit den benachbarten, traufständig errichteten Gebäuden ergibt sich eine harmonische und Ortsbildgerechte Einbindung.

Die Bauhöhe reglementiert sich durch die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit maximaler Trauf- und Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußboden. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Als unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) herangezogen. Durch die Festsetzung werden unharmonische Höhenunterschiede zwischen den Baukörpern vermieden und der harmonischen Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen.

Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich an der Oberkante der fertigen Fahrbahn der erschließenden Straße („Schützenstraße“) und berücksichtigt einen angemessenen Höhenaufschlag.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt künftig die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Regel wird dabei ein einheitlicher Abstand zu den Außengrenzen des Plangebiets eingehalten, um den Bauherren individuelle Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird eine einheitliche Bauflucht festgesetzt, um Versprünge in der rückwärtigen Bebauung zu vermeiden und einer potenziell bedrängenden Wirkung durch die neu entstehende Bebauung im WA2 vorzubeugen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Tiefgarage auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 781) ist es zulässig, unterirdische Gebäudeteile in abweichender Bauweise mit einer Länge von über 50 m zu errichten. Um eine direkte Anbindung an das Nachbargrundstück zu

ermöglichen und ein durchgehendes Bauwerk realisieren zu können, muss zu dem Flurstück Nr. 781 kein unterirdischer seitlicher Grenzabstand berücksichtigt werden.

Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig, um dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Die vorgenannten Nutzungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, um eine visuelle Gliederung sowie Auflockerung des Straßenraumes zu erreichen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den Festsetzungen zur Art und Weise der Gestaltung sollen zum einen Müll- und Wertstofftonnen den Blicken entzogen werden und zum anderen die einheitliche Gestaltung der Freiräume gewährleistet werden. Zusätzlich sollen Bepflanzungen und Begrünungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Hauptgebäude sollen mit symmetrisch geneigten Dächern ausgestattet werden, deren Neigung zwischen 40° und 50° liegt. Zudem werden Vorgaben zur Fassadengestaltung getroffen. Diese orientiert sich sowohl an der bestehenden Bebauung in der Umgebung als auch an den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne. Dadurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungskörpers gewahrt und optisch störenden Brüchen im Stadtbild vorgebeugt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende „Schützenstraße“. Diese stellt in ihrem weiteren Verlauf eine unmittelbare Verbindung zum Ortszentrum her.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch können die oberirdischen Bereiche freigehalten und für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden. Auf dem Flurstück Nr. 781 ist bereits eine Tiefgarage vorhanden, welche im Rahmen der baulichen Umsetzung erweitert werden soll.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Maßnahme wird ein Teil des derzeit versiegelten Bereichs entsiegelt. Die Errichtung der Tiefgarage führt zu einer leichten Veränderung der Flächen, die für den Wasserabfluss relevant sind. Diese Veränderungen können jedoch durch die Gestaltung der Tiefgaragendecke ausgeglichen werden. Insgesamt ist daher im Vergleich zum bestehenden Zustand mit einer Reduktion der abfließenden Niederschlagswassermengen zu rechnen, da künftig mehr Wasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die vorhandene Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Mit der Aufgabe der Tankstelle im Plangebiet ist künftig von einer spürbaren Reduzierung der Lärm- und Geruchsbelastung auszugehen. Tankstellen verursachen regelmäßig erhebliche Immissionen, etwa durch Autowaschanlagen, Reparaturbetriebe, Benzingerüche sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Diese Belastungen entfallen künftig, was zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beiträgt. Die geplante Wohnbebauung stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung dar, die zu einer Aufwertung des Siedlungsbereiches führt.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes¹ der Gemeinde Havixbeck wurde am 24.03.2022 eine Verkehrszählung durchgeführt, bei der für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Knotenpunkte KP 2 und KP 10 als relevant identifiziert wurden. Die Auswertung zeigt, dass am Kreisverkehr im Bereich der „Schützenstraße“ insgesamt 6.033 Kfz erfasst wurden, während an der Kreuzung „Schützenstraße/Herkentruper Straße“ 5.947 Kfz gezählt wurden. Die infolge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen sind als gering einzustufen und führen zu keinen nennenswerten Veränderungen der von der „Schützenstraße“ ausgehenden verkehrlichen Immissionen. Gegenüber der früheren Tankstellennutzung wird innerhalb des Plangeltungsbereiches insgesamt ein geringes Verkehrsaufkommen erwartet.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Der Kreis Coesfeld weist darauf hin, dass das Plangebiet aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstelle nachrichtlich in das Altlastenkataster aufgenommen wird.

¹ Planersocietät i.A.v. Gemeinde Havixbeck, Mobilitätskonzept für die Gemeinde Havixbeck, Dortmund, 11/2022

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig baulich genutzt, sodass durch die vorliegende Planung keine nennenswerte zusätzliche Verdichtung zu erwarten ist. Vielmehr wird durch die getroffenen Festsetzungen eine teilweise Entsiegelung der Fläche im Vergleich zur bisherigen Nutzung ermöglicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die umliegend vorhandene Nutzungsstruktur im Plangebiet fortgeführt wird. Zudem trägt die Planung dazu bei, die Inanspruchnahme unbebauter, ökologisch wertvoller Freiflächen im Außenbereich zu vermeiden.

Die Begrünung der Tiefgarage dient der Kompensation der in Anspruch genommenen Flächen und des ökologischen sowie lokalklimatischen Ausgleichs. Um einen Rückhalt des Niederschlagswassers zu gewährleisten, sind Tiefgaragen mit einem Gesamtaufbau von mindestens 50 cm zu bedecken.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Rahmen des Planverfahren ist eine Artenschutzprüfung² erstellt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Erdgeschoss und Obergeschoss der Gebäude sind zur Wohnnutzung bis in den Dachbereich ausgebaut. Hinweise auf Tiere in den Wohnbereichen fanden sich nicht. Die Fenster besitzen jedoch teilweise Rollläden mit Wandeinbaukästen. Zwar fanden sich im Außenbereich keine Hinweise auf eine Nutzung der Kästen, jedoch sollten diese vorsorglich zu Beginn geöffnet und auf Fledermausbesatz geprüft werden.“

Am Tankstellen- und Werkstattbereich fanden sich keine Hinweise oder Strukturen auf eine Nutzung des Gebäudes durch zu beachtende Tierarten.

Brutvögel

Vorkommen von in Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Vogelarten sind aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabens sowie der geringen Lebensraumausstattung kaum zu erwarten. In den auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzen und Sträuchern können im Sommerhalbjahr Brutvorkommen verschiedener europäischer Vogelarten vorkommen. Im Rahmen der geplanten Entfernung und Rodung von Gehölzen können, falls sich die Abbrucharbeiten verzögern, während der Brutzeit Tötungen europäischer Vogelarten und damit Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der Rückbau der Gebäude erfolgt Mitte bis Ende Oktober. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau noch in 2025 abgeschlossen ist.

² Dipl. Ingenieur Ulrich Schultewolter, Dokumentation Artenschutz – Gebäudekontrolle, Tankstelle und Wohnhaus Schützenstraße 3 – 5, Haxibek, Telgte, 28.10.2025

Unter Anwendung einer Bauzeitenregelung und der Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben sicher ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt nach Umsetzung der genannten Maßnahmen für alle Arten erhalten.

Die Dokumentation behandelt die artenschutzrechtliche Prüfung eines Abrisses einer Tankstelle mit Werkstatt und Wohnungen und eines Wohngebäudes. Die Prüfung gemäß BNatSchG zielt darauf ab, mögliche Konflikte mit geschützten Tier- und Pflanzenarten zu identifizieren und zu vermeiden. Bei der Begehung am 20.10.2025 wurden keine Hinweise auf Fledermäuse oder einem Brutvogelbesatz gefunden. Beeinträchtigungen des Nahrungsgebietes sind für keine Art erkennbar.

Zugriffsverbote gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 insbesondere § 1 liegen somit nicht vor.“

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt eine Ergänzung zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten dar. Hinsichtlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird deutlich, dass sich das Niederschlagswasser vor allem Nordwesten des Flurstücks Nr. 708 sammelt. Gemäß der Hinweiskarte befinden sich die Maximalwerte dort bei extremen Starkregen bei ca. 28 cm. Die dargestellten Wasserhöhen sind voraussichtlich auf die frühere Werkstattnutzungen und die damit verbundene Geländeprofilierung in diesem Bereich des Plangebietes zurückzuführen. Diese Eingriffe könnten das heutige Erscheinungsbild und die Höhenentwicklung des Geländes beeinflusst haben. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind der kartographischen Darstellung nicht zu entnehmen. Eine erhöhte Sturzgefahr ist nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Das Plangebiet befindet gemäß der Gewässerstationierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb des Einzugsgebietes 33221 mit dem „Schlautbach“ (gem. § 3 Nr. 13 WHG). Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches gewährleistet.

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Geltungsbereiches keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen.

9. Bodenbelastungen / Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Laer enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle ist im Juni 2025 dahingehend geprüft worden, ob Verunreinigungen des Bodens oder der Bodenluft eingetreten sind. Der Gutachter³ kommt in seinem Bericht zu folgendem Ergebnis:

„[...] Die MKW-Gehalte der untersuchten Einzelbodenproben und die BTEX-Gehalte der Bodenluftproben liegen jeweils unterhalb der Prüfwertspanne der LAWA-Empfehlungen von 1994 [...].

LHKW konnten in den untersuchten Bodenluftproben nicht nachgewiesen werden.

Umweltrelevante Verunreinigungen des Bodens oder der Bodenluft durch MKW, BTEX-Aromaten oder LHKW wurden an den Untersuchungsstellen nicht festgestellt [...].

Durch den bisherigen Betrieb der Tankstelle sind keine nennenswerten Verunreinigungen eingetreten. Die festgestellten geringen Belastungen der Bodenluft oder des Bodens stellen keine Gefährdung für die Umwelt oder das Grundwasser dar.

Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.“

Ergänzend ist eine gutachterliche Beurteilung der Tankstellensanierung⁴ erstellt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend lässt sich zu den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen aussagen, dass die Auffüllungen bis zu einer Teufe von ca. 3 m im Bereich der Domschächte zum Teil leichte Gerüche nach Mineralölkohlenwasserstoffen aufweisen. Die Proben der geruchlich auffälligen Bereiche sowie der Proben sämtlicher geruchlich unauffälliger Untersuchungsbereiche der Gruben und des Aushubs weisen

³ Füllung Beratende Geologen GmbH i.A.v. ORLEN Deutschland GmbH, Stilllegung/Teilrückbau star-Tankstelle, Wuppertal, 16.06.2025

⁴ Umweltlabor ACB GmbH, Gutachterliche Begleitung einer Tankstellensanierung, Münster, 26.05.2026

keine nachweisbaren Konzentrationen an MKW auf. Der MKW-Verdacht aufgrund der leichten geruchlichen Auffälligkeiten wurde somit nicht bestätigt. Die Proben in den Bereichen der ehemaligen Werkstatt sowie der ehemaligen Waschanlage weisen ebenfalls keine nachweisbaren Konzentrationen an MKW auf. [...] Eine Sanierung der untersuchten Bereiche ist demnach aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Eine Gefährdung der Anwohner oder des Grundwassers ist nicht zu erwarten.“

10. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum und stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

11. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,2 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt für das Plangebiet die Bodeneinheit Pseudogley-Braunerde dar. Die Hauptbodenart des Oberbodens nach BBodSchG wird im gesamten Plangeltungsbereich mit Lehm/Schluff angegeben. Die Wertezahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich zwischen 40 und 60.

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Der vorhandene Versiegelungsgrad resultiert insbesondere aus der ehemaligen Tankstellennutzung mit angeschlossener Waschanlage und Kfz-Werkstatt. Zudem sind mehrere Garagen auf dem Gelände vorhanden. Auch der Gartenbereich des vorhandenen Wohngebäudes weist einen erhöhten Versiegelungsgrad auf.

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle ist in Bezug auf Verunreinigen des Bodens gutachterlich geprüft worden. Die Ergebnisse sind in Kapitel I. 9 der Begründung zusammengefasst.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Laut Bodenübersichtskarte (BK 50) liegt die Grundwasserstufe in diesem Bereich in Stufe 0.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im Umfeld nicht. Überflutungsbereiche (HQ₁₀₀) sind im Nahbereich nicht vorhanden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 11,6 °C und einem mittleren Jahresniederschlag von etwa 917 mm. Die klimatische Wasserbilanz beträgt 238 mm und ergibt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung. Sie weist auf einen humiden Standort hin, d.h. auf ein Gebiet mit einem Feuchteüberschuss. Klimatypisch handelt es sich um ein Vorstadtklima, das durch eine moderate Bebauungsdichte und begrenzte Versiegelung gekennzeichnet ist. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung führen zu einer leichten Einschränkung der Frischluftproduktion und einer verminderten klimaökologischen Ausgleichsfunktion der freien Landschaft.

Frischluftschneisen, die für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung wären und durch die beschriebene Situation in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraumes „Hohenholter Lehmebene“ innerhalb des Kernmünsterlandes. Als potenzielle natürliche Vegetation ist für das Plangebiet der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zu benennen.

Derzeit ist im Plangeltungsbereich kaum Vegetation vorhanden. Die kleine Rasenfläche am bestehenden Wohnhaus im westlichen Teil des Gebiets weist keine strukturreichen Elemente auf und bietet daher kein nennenswertes Lebensraumpotenzial.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-4010-004) „Baumberge-Stevortal“ weist einen Abstand von ca. 1,1 km in westlicher Richtung zum Plangeltungsbereich auf.

Im Rahmen des Planverfahren ist eine Artenschutzprüfung erstellt worden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 7.3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan dokumentiert.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Geltungsbereich sowie in dessen direktem Umfeld ist überwiegend durch eine anthropogene Nutzung geprägt. In der näheren Umgebung dominieren Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit nicht aktiv genutzt. Bis zur Aufgabe der bisherigen Nutzung befanden sich auf dem Gelände eine Tankstelle mit angeschlossener Waschanlage und Kfz-Werkstatt. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke Nr. 982 und Nr. 303 sind zudem mehrere Garagen vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Wohnnutzung.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht. Die umliegende Bebauung wurde in offener Bauweise mit überwiegend zwei Vollgeschossen errichtet und weist in der Regel symmetrisch geneigte Dächer auf.

1.6 Mensch / Gesundheit

Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere durch die Lage zur südlich verlaufenden „Schützenstraße“ (K 51) beeinflusst. Gewerbliche Immissionen wirken auf den Plangeltungsbereich nicht ein.

Ausgeprägte Freizeitnutzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches und unmittelbar benachbart nicht erkennbar.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die geplanten Teilentsiegelungen im Bereich der künftigen Bebauung entstehen neue Flächen, auf denen sich der Boden wieder natürlicher entwickeln und seine Funktionen schrittweise

zurückgewinnen kann. Gleichzeitig führt der Aushub für die Tiefgarage jedoch dazu, dass an anderer Stelle Boden dauerhaft entfernt wird und somit bestimmte Bodenfunktionen (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die festgesetzte Grundflächenzahl. Diese wird gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht nicht erhöht, sodass insgesamt keine höhere Flächeninanspruchnahme ermöglicht wird. Im Vergleich zum aktuellen Zustand ist jedoch insgesamt mit einer Teilentsiegelung des Plangebietes zu rechnen.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl fest, die im Verhältnis zur tatsächlich vorhandenen Versiegelung geringer ist. Trotz der zu erwartenden Versiegelung durch die Errichtung einer Tiefgarage wird durch die Gestaltung der Tiefgaragendecke eine Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erzielt. Die Decke ist als Retentionsfläche auszuführen, sodass ein erheblicher Anteil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitverzögert dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Dies reduziert den Abflussbeiwert und trägt insbesondere zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation bei.

2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme wird das lokale Temperaturniveau und die örtliche Luftfeuchtigkeit auf der Fläche voraussichtlich nicht spürbar beeinflussen. Es handelt sich angesichts der planungsrechtlich bisher ermöglichten Versiegelung insgesamt um eine Entsiegelung im Ortskern von Havixbeck.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden aufgrund der anthropogenen Vorprägung der Fläche voraussichtlich nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Artenschutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht angenommen.

Im Rahmen des Planverfahren ist eine Artenschutzprüfung erstellt worden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 9 der Begründung zu diesem Bebauungsplan dokumentiert.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die Umnutzung von gewerblichen Gebäuden hin zu einer Wohnbebauung ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten. Zwar verändert sich das Straßenbild im Bereich des Plangebiets deutlich, die geplante Wohnbebauung fügt sich jedoch städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung ein. Sichtbezüge zur Landschaft sind nicht vorhanden.

2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Wohlbefinden oder die Gesundheit der umliegenden Nutzungen zu erwarten. Vielmehr trägt die Ansiedlung neuer Wohngebäude zur Stärkung des nahegelegenen Ortszentrums bei. Innerhalb des Plangebiets ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, sodass oberirdische Flächen von Stellplätzen freigehalten und stattdessen für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden können.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Um dem bestehenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden, ist eine zusätzliche Ausweisung von Bauflächen erforderlich und daher grundsätzlich nicht vermeidbar. Durch die geplante Innenentwicklung wird jedoch eine Ausdehnung in den Außenbereich vermieden. Zur Begrenzung möglicher optischer Auswirkungen ist eine Höhenbeschränkung der Gebäude vorgesehen. Zudem soll eine Tiefgarage errichtet werden, sodass oberirdische Flächen nicht für Stellplätze genutzt werden müssen und stattdessen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt und ist das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit abschließender Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde. Der Bereich bietet die Möglichkeit, das bestehende Wohngebiet sinnvoll zu ergänzen und eine wohnbauliche Nachnutzung der inzwischen brachgefallenen Fläche vorzubereiten. Das Areal kann von der angrenzenden Verkehrsfläche („Schützenstraße“) erschlossen werden. Hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotenzials ist das Gebiet als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potenzielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden oder bewältigt werden. Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen sind in der Gemeinde Havixbeck derzeit nicht vorhanden.

Die Gemeinde Havixbeck hat in den letzten Jahren eine städtebauliche Nachverdichtung sowie eine Baulückenschließung betrieben. Im Ortskern gibt es zudem keine nennenswerten Wohnungsleerstände.

Darüber hinaus muss herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Havixbeck neue Baugebiete nur entsprechend des tatsächlichen Bedarfs ausgewiesen werden. Dieses seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist zudem wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehenden Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

Aufgestellt:
Osnabrück, 28.05.2026
Bg/We-25126011-05

Planungsbüro Hahm GmbH