

Begründung zum Vorentwurf



**Bebauungsplan
„Baugebiet Masbeck“**

**Gemeinde
Havixbeck**

ENTWURF – erneute Offenlage (2. Offenlage)

**Bebauungsplan
„Baugebiet Masbeck“
Havixbeck**

Begründung

18.06.2026

1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Planungsanlass und Planungsziel.....	1
1.3	Derzeitige Situation.....	2
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	12
3.4	Bauweise	13
3.5	Bauliche Gestaltung.....	14
4	Erschließung	15
4.1	Anbindung an das Straßennetz.....	15
4.2	Rad- und Fußwegenetz.....	17
4.3	Ruhender Verkehr, Nebenanlagen.....	17
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	19
5	Natur und Landschaft / Freiraum	19
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	19
5.2	Wiederherstellung städtischer Ökosysteme	23
5.3	Eingriffsregelung.....	24
5.4	Biotop- und Artenschutz.....	24
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	26
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	27
5.7	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	28
6	Sonstige Belange.....	30
6.1	Ver- und Entsorgung.....	30
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	34
6.3	Denkmalschutz	34
7	Immissionsschutz	35
7.1	Schallimmissionen	35
7.2	Geruchsimmissionen	38
8	Flächenbilanz	39
9	Umweltbericht	39
10	Gutachten	40

1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 06.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 23.01.2023 bis zum 23.02.2023 statt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 28.09.2023 bis zum 27.10.2023. Aufgrund weiterführender Abstimmungen sowie erforderlicher Anpassungen insbesondere hinsichtlich des Wohnbauflächenanteils, der verkehrlichen Erschließung und der wirtschaftlichen Umsetzung wurde deutlich, dass der Geltungsbereich Anpassungen erfahren musste. Der Geltungsbereich wurde nachfolgend angepasst und etwas vergrößert, so dass nunmehr eine erneute Offenlage im Sommer 2026 durchgeführt wird. Das ca. 10,30 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Siedlungsbereiches der Gemeinde Havixbeck. Es wird begrenzt

- durch die südwestliche Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Münsterstraße bzw. der Münsterstraße nördlich des Flurstücks 446,
- durch die L 550 im Süden,
- durch den Schlautbach im Norden und
- durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 448 und 449.

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

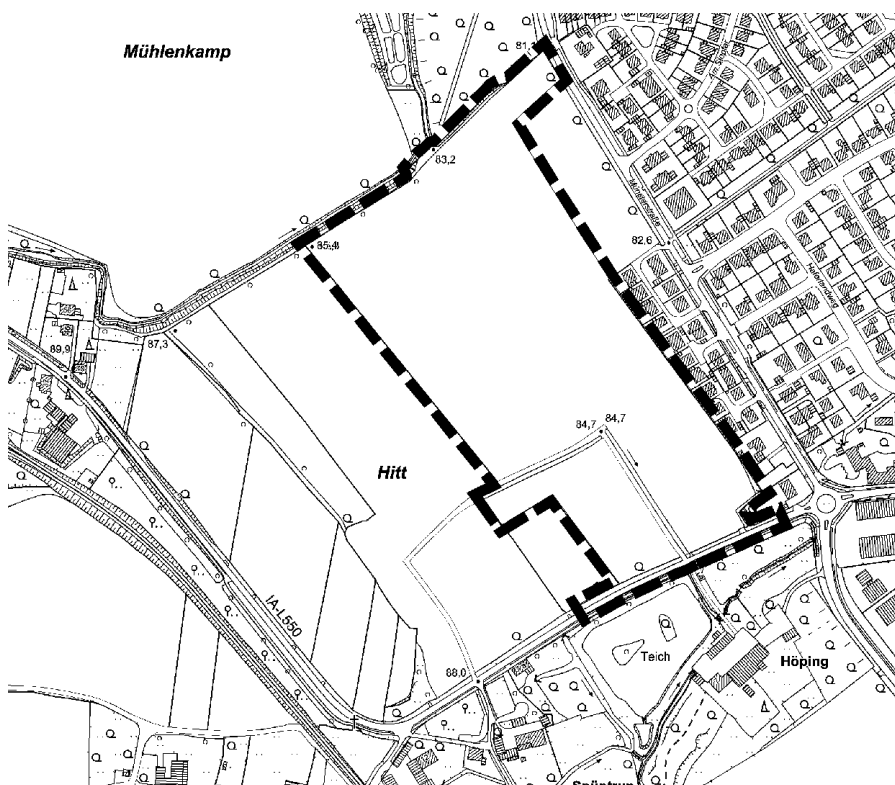


Abb.1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der Gemeinde Havixbeck ist es, entsprechend der vorhandenen und für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Unter

anderem auch durch die Nähe zur Stadt Münster gibt es derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum

Da kaum noch Bauflächen innerhalb bestehender Wohnviertel oder auf baulich vorge nutzten Arealen vorhanden sind, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich.

Das „Baugebiet Masbeck“ stellt mit seiner Größe und zentralen Lage zwischen dem Bahnhof und dem Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck (Bauernschaft Masbeck) die einmalige Chance dar, ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes, klimafreundliches und auf die Wünsche der Bürgerschaft angepasstes Baugebiet zu entwickeln. Vor dem Hintergrund bzw. dem Ziel der Schonung der Ressource „Boden“ muss bzw. wird es voraussichtlich in näherer Zukunft kein weiteres Baugebiet dieser Größenordnung im Gemeindegebiet mehr geben.

Bei der Planung und Ausweisung von Wohnbauflächen wird darauf geachtet, dass die Flächenversiegelung, trotz einer bestmöglichen Ausnutzung der Flächen zu Schaffung von Wohnraum, möglichst geringgehalten wird. Dieses und perspektivische Baugebiete sollen - in Bezug auf Nachhaltigkeit – so innovativ wie möglich und unter der Berücksichtigung der Belange des Klima- und Umweltschutzes zeitgemäß und zukunftsorientiert entwickelt werden.

Besondere Standortvoraussetzungen besitzt das Baugebiet auch aufgrund der guten Anbindung an die Stadt Münster und die Kreisstadt Coesfeld und der gleichzeitigen Nähe zur strukturreichen Münsteraner Parklandschaft.

Mit der Entwicklung des Wohnquartiers ergibt sich die Chance, neue Standards für „grünes Wohnen“ in Havixbeck zu setzen. Aus diesem Anspruch ergeben sich im Entwurf nicht nur eine optimale Versorgung der Wohnungen mit privaten und gemeinschaftlichen Grünräumen, sondern auch neue Maßstäbe in Bezug auf Klimaschutz, Mobilität und Dichte im ländlichen Raum.

Für den Geltungsbereich bestehen im Einzelnen folgende Planungsziele und Bindungen:

- Quartier mit eigener Identität
- Neue Wohn- und Aufenthaltsideen (innovative, individuelle und auch gemeinschaftsorientierte Wohnformen) (30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- Schaffung einer angemessenen Dichte für den Standort – schonender Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von Quartiers- und Nachbarschaftsmittelpunkten
- Schaffung von Grünzügen und grünen Retentionsmulden zur Durchlüftung und Kühlung des Quartiers
- Schaffung von zentralem öffentlichem Grün zum Aufenthalt und zur Erholung
- Berücksichtigung von Maßnahmen für einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau (Dachbegrünung, Rigolen- und Muldensysteme etc.)
- 30 m Abstand zum Schlautbach im Norden
- Festgelegte Anknüpfungspunkte / Wegeverbindungen im Osten
- Zufahrt über Kreisverkehr im Nordosten (Am Stopfer) und über die L550 im Süden
- Attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen

1.3 Derzeitige Situation

Das gesamte Baugebiet Masbeck, dessen Rahmenplanung ca. 20 ha umfasst, liegt im Hauptort Havixbeck am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches. Namensgebend ist die Bauernschaft Masbeck, eine von zehn Bauernschaften, die neben dem Hauptort Havixbeck und dem Ortsteil Hohenholte das Gemeindegebiet bilden. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Sehenswürdigkeiten, gastronomischen Angeboten und sozialer Infrastruktur.

Die Fläche des zukünftigen Baugebietes Masbeck ist aktuell landwirtschaftlich geprägt. Einzelne lineare Gehölz- und Heckenstrukturen ziehen sich durch die Fläche. Begrenzt wird es im Norden durch den Schlautbach, der sich in einem gehölzreichen, naturnahen Streifen befindet. Die nördliche Spitze des Plangebiets liegt südlich an einer kleineren Waldfläche.

In der östlich angrenzenden Siedlungsfläche befinden sich Wohngebiete, die überwiegend durch Einfamilienhäuser (freistehende EFH und Doppelhäuser) sowie einzelne Mehrfamilienhausstrukturen geprägt sind. Im Südosten schließen kleinere Gewerbeflächen, mit einem Baumarkt, einem Wertstoffhof sowie weiteren Geschäften und Dienstleistungen an.

Jenseits der L 550 im Süden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baumberge-Stevertal (LSG-4010-0004) an. Weiter im Südwesten, etwa 600 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt, geht die Landschaft in ausgedehnte Waldflächen über, die überwiegend sowohl als Naturschutzgebiet (NSG Baumberge, COE-074) sowie auch als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet festgesetzt sind und über bestehende Wegeverbindungen vom Plangebiet aus erreichbar sind.

Die Münsterstraße östlich des Plangebiets ist als gesetzlich geschützte Lindenallee (AL-COE-0143) eingetragen.

Nördlich des Baugebiets befinden sich eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche und das denkmalgeschützte Haus Havixbeck als eines von drei Wasserschlössern der Gemeinde. Den Siedlungsrand Havixbecks erweiternd, grenzt das Gebiet im Süden und Westen an die landschaftlich strukturreiche münsterländische Parklandschaft an. Diese umfasst verschiedene Schutzgebiete wie etwa die Region Baumberge, die als qualitätsvolle Hügellandschaft - Touristenziel für Naturfreunde, Erholungssuchende und Kulturinteressierte - bekannt sind. Im Übergang zur Landschaft befinden sich mehrere Hofanlagen mit zugehörigen Weide- und Ackerflächen.

Topografie

Das gesamte Gelände (20 ha Rahmenplan) fällt innerhalb des gesamten Plangebietes von Westen nach Osten hin ab. Der Höhenunterschied zwischen der westlichen Grundstücksgrenze des gesamten Rahmenplangeländes zur L 550 und der Münsterstraße im Osten beträgt rund 10-12 m. Auch von Norden nach Süden des Plangebiets gibt es ein leichtes Gefälle, wobei das Gelände im Nordwesten, etwa 50 m südlich des Schlautbachs eine Erhöhung aufweist. Der Höhenunterschied im Plangebiet des ersten Bauabschnittes und damit dieses Bebauungsplanes beträgt 5-6 m.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der wirksame Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördliche Teilfläche entlang des Schlautbachs ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht auszurichten. Für die Anpassung an dieses Ziel der Raumordnung ist in erster Linie der Bedarf der ansässigen Bevölkerung maßgeblich. Im Rahmen der danach zu erstellenden „ortsteilspezifischen Bevölkerungsprognose“ kommt der voraussichtlichen Entwicklung der Einwohnerzahl eine herausgehobene Bedeutung zu. Nach den Ergebnissen von IT NRW zeigt die Bevölkerungsentwicklung von Havixbeck stabil nach oben. Aus diesen Zahlen ist auch ein höherer Bedarf an Kinderbetreuungs-kapazitäten abzuleiten. Der höhere Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird durch die neu errichtete 8-zügige Kindertagesstätte (Kita) im Bereich Masbeck abgebildet.

Dieser Bedarf lässt sich nicht mit der Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen befriedigen. Er unterstreicht ebenfalls den nachweisbaren Bedarf an Wohnbaufläche für die ansässige Bevölkerung. Auch die Altersstruktur der Bewohner und ein erhöhter Bedarf an Baugrundstücken aufgrund von kleiner werdenden Haushalten bei gleichzeitig steigenden Wohnflächenansprüchen findet in diesem Kontext Berücksichtigung. Für diesen Bedarf spricht auch neben einem erhöhten Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ein Bedarf an Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die hohe Nachfrage kann auch anhand einer Liste mit Bauwilligen dokumentiert werden. Hierzu liegen auch Erkenntnisse der FH Architektur Münster zugrunde, die den Bedarf an neuen Wohnformen aufgreift und darstellt, dass Wohnen zukünftig anderen Anforderungen unterliegt. Diesem wird mit der Planung Rechnung getragen. Auch lokale Besonderheiten – wie der in Havixbeck aufgrund der guten Anbindung an Münster hervorgerufene Wohnflächenbedarf – können die ortspezifische Bevölkerungsprognose beeinflussen.

Gemäß Landesdatenbank NRW wird die Gemeinde Havixbeck bis zum Jahr 2050 voraussichtlich um ca. 700 Einwohner wachsen. Auf Grund dessen hat die Bezirksregierung die Gemeinde Havixbeck darüber informiert, dass die neue Bevölkerungsprognose von IT.NRW (Stand Mai 2022) und aktuelle Haushaltsgrößen bei einigen Kommunen im Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland zu Veränderungen der Flächenbedarfe für die Wohnbauentwicklung bis 2045 geführt haben. Für die Gemeinde Havixbeck ist eine Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) um 42 ha errechnet. Die Fläche des Baugebiets Masbeck wurde von der Bezirksregierung Münster als konfliktarm angesehen und somit in den Regionalplan Münsterland aufgenommen.



Abb.2 Ausschnitt des Regionalplans Münsterland

Das politische Ziel der Gemeinde ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu fördern. Zur Realisierung dieses Ziels werden und wurden auch im Innenbereich Bauleitplanverfahren zur Nachverdichtung realisiert. Die Bauvorhaben zur Baulückenschließung werden seitens der Gemeinde unterstützt und begleitet. Zudem werden in älteren Bebauungsplänen auch Umbaumaßnahmen nach heutigen Standards unterstützt und die Änderung gerade von älteren Bebauungsplänen vorangetrieben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Havixbeck zudem damit befasst, ein Baulückenkataster aufzustellen. Somit hat die Gemeinde Havixbeck alle planungsrechtlichen Maßnahmen ergriffen, die Innenentwicklung zu forcieren.

Der Bedarf nach neuen Wohnbauflächen für die Havixbecker Bürgerinnen und Bürger ist jedoch so groß, dass für die Ausweisung von Wohngebieten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Diese Notwendigkeit wurde u.a. durch die Initiative „Bauland an der

Schiene“ dokumentiert und begleitet. Der hieraus entstandene städtebauliche Entwurf ist Grundlage für die Bauleitplanung.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird unter Pkt. 5.4 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Havixbeck (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahr 2008 stellte das gesamte Rahmenplangebiet als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dar.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Baugebiet Masbeck“ (1. BA) soll auf Grundlage des im Rahmen dieses Verfahrens ausgewählten städtebaulichen Entwurfskonzeptes ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Hierzu war es erforderlich, für die Flächen des 1. und 2. Bauabschnitts den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in Wohnbaufläche zu ändern.

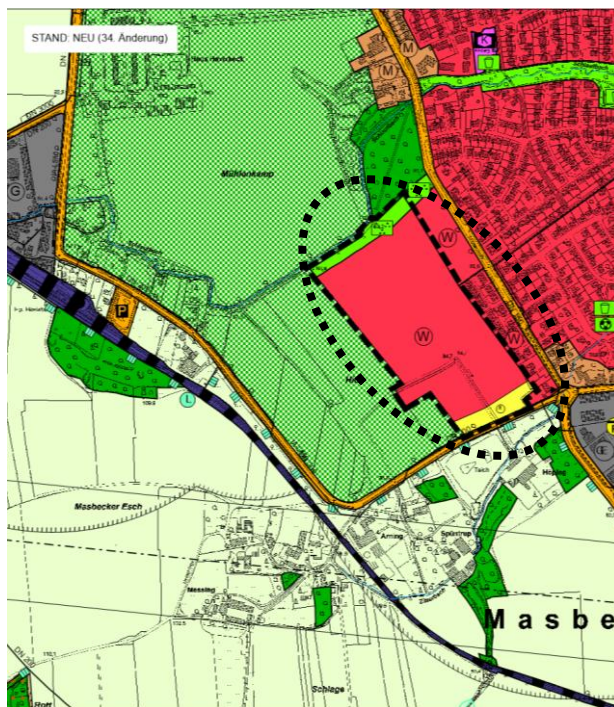


Abb.3 Ausschnitt der 34. Änderung des Flächennutzungsplans

In der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck werden konkrete Reserveflächen dargestellt. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt und am 11.10.2024 im Amtsblatt Nr. 11/2024 der Gemeinde Havixbeck bekanntgemacht und hat somit Rechtskraft erhalten.

Bebauungsplan

Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete sowie eine Teilfläche entlang der Münsterstraße existieren folgende rechtswirksame Bebauungspläne:

- „Masbeck – Teil 1, 1. Änderung“ (nordöstlich des Plangebiets, westlich der Münsterstraße, Kita) 2021 und
- „Pieperfeld, vereinfachte Ergänzung“ (Bebauung östlich Münsterstraße „Burikesiedlung“) 1997.

In unmittelbarer Nähe sind darüber hinaus die Bebauungspläne

- „Parkplatz Bahnhof“ (westlich des Plangebietes, im Umfeld des Bahnhofs Havixbeck) 1997 und
- „Gewerbegebiet Masbeck“ (südöstlich des Plangebietes) 2003.

Mit dem Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“ wird ein Teil der rechtswirksamen 1. vereinfachten Änderung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“ überplant. Die zuvor als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesene Teilfläche des Bebauungsplanes wird bereits in Bereichen für ein Regenrückhaltebecken genutzt. Die Überplanung dient nicht der grundsätzlichen Änderung der bislang verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen. Sie dient vielmehr der Sicherung der Entwässerung und somit der Erschließung des Plangebietes „Baugebiet Masbeck“.

Aufgrund des im Zuge der Planung des „Baugebiets Masbeck“ ermittelten zusätzlichen Bedarfs an Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung ist es erforderlich, den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes um diese Fläche zu erweitern. Zu diesem Zweck werden innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „RRB“ zur Regenrückhaltung festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung eines Fuß- und Radweges, um die Anbindung zwischen bestehender Siedlung, neuem Baugebiet und Bahnhof dauerhaft zu sichern.

Die Überplanung ersetzt für den betroffenen Teilbereich die bisherigen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“. Die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes – die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ - bleiben hiervon unberührt.

Landschaftsplanerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Baumberge Süd des Kreises Coesfeld und ist dem Entwicklungsraum „Landwirtschaftliche Flächen Masbeck-Lasbeck“ zugeordnet. Diese Art der Entwicklungsräume zeichnet sich häufig durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und infolgedessen einen Verlust von Lebensstätten für Tiere und Pflanzen aus (Quelle: Landschaftsplan Baumberge Süd). Entwicklungsziele nach § 18 Abs. 1 LG NRW für den Bereich sind daher

- Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen im Sinne der Biotopvernetzung
- Erhalt, Pflege und Entwicklung naturnaher Lebensräume insbesondere der schutzwürdigen Biotope.

Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 LG NRW sind gemäß der Festsetzungskarte Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, konkret die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges zur Anreicherung und Gliederung.

Das Landschaftsschutzgebiet Baumberge (COE-074) befindet sich südlich außerhalb des Plangebietes.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Land Nordrhein-Westfalen förderte im Rahmen des Programmes „Bauland an der Schiene“ städtebauliche Rahmenplanungen zur Konkretisierung der Perspektiven für Siedlungsentwicklungen an Haltepunkten des Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Die teilnehmenden Kommunen erhielten eine 50%ige Förderung der erforderlichen Rahmenplanungen.

Bereits im Jahr 2019 konnte aus diesem Programm heraus das Planungsbüro "De Zwarte Hond" beauftragt werden, einen ersten Rahmenplan-Entwurf zu entwickeln. Im September 2021 wurde zur aktiven Einbindung der Bürger in den Planungsprozess eine Informationsveranstaltung (Werkstattverfahren) durchgeführt. Es hatte sich gezeigt, dass der bestehende Rahmenplan-Entwurf den ermittelten Vorstellungen der Havixbecker*innen nicht in ausreichendem Maß gerecht wird und es einer planerischen Weiterentwicklung bzw. neuer planerischer Ansätze für die zukünftige Entwicklung des Gebiets bedarf. Am 09.12.2021 hat der Rat der Gemeinde Havixbeck die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens für das Plangebiet Masbeck beschlossen, welches im Mai 2022 durchgeführt wurde.

Am 13.09.2022 (Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen) bzw. am 22.09.2022 (Gemeinderat) wurde der Siegerentwurf (Verf.: Planungsbüro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH) als Grundlage für die Verbindliche Bauleitplanung beschlossen.

Grundgerüst des neuen Quartiers (Rahmenplan) ist das Freiraumsystem. Der nordost-südwest-verlaufende Grünstreifen im östlich angrenzenden bestehenden Einfamilienhausgebiet wird aufgegriffen und als attraktiver Grünzug Richtung Baumberge fortgesetzt. Richtung Norden und Süden stellen zwei „Grüne Finger“ Verbindungen zu den Landschaftsräumen her und erzeugen in Kombination mit dem Grünzug ein „Grünes Kreuz“. Hierdurch wird das Quartier in vier überschaubare Teilquartiere gegliedert. In den Grünzug wird am östlichen Auftakt des Gebiets die „Neue Mitte Masbeck“ als Quartiersplatz integriert, sie soll durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote gerahmt und belebt werden.

Neben den privaten Gärten und Höfen stehen im neuen Plangebiet damit umfangreiche Grünflächen in direkter Nähe der Wohnungen zur Verfügung. Ergänzend zum Platz, den Quartierstreifs und den Höfen dient der ostwest-verlaufende Grünzug als wichtiger Treffpunkt für das soziale Leben sowie als wohnungsnaher Freizeitraum. Darüber hinaus erfüllen die Grünflächen auch hinsichtlich Durchlüftung und Entwässerung eine wichtige Funktion. Insgesamt entsteht in Verbindung mit den integrierten Wegen eine optimale Einbindung in die Umgebung, beispielsweise zum nördlich gelegenen Schlautbach und dem Haus Havixbeck, dem östlichen Wohngebiet oder den südlich gelegenen Höfen. Auch die Baumberge und der Bahnhof sind über die L550 schnell erreichbar.

Die nordsüd-verlaufende Grünverbindung stellt die Grenze des ersten Bauabschnittes dar. Dieser wird über eine Erschließungsspanne südlich der geplanten Kita von der Münsterstraße (Kreisverkehr) aus erschlossen. Weiter nach Süden wird an der L 550 ein Anschluss geschaffen. Im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnitts könnte diese Spanne zu einer Schleife komplettiert werden, die alle Teilquartiere erschließt und ein zusätzlicher Anschluss zur L550 im Nordwesten geprüft würde.

Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen geplant. Ergänzt wird das Straßensystem durch mehrere Fuß- und Radwege innerhalb des Freiraums. Hierüber werden

die benachbarten Freiräume oder auch wichtige Ziele wie der Bahnhof oder die Baumberge angebunden.

In den Teilquartieren sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen (vgl. 4.3 Ruhender Verkehr) jeweils direkt an den Zufahrten angeordnet und erlauben eine weitestgehend autofreie Nutzung der Höfe.

Innerhalb des neuen Quartiers (je Bauabschnitt) wird eine breite Mischung aus verschiedenen Wohnformen angeboten. In allen Quartieren soll es eine ähnliche Dichte und Mischung geben. Die vorgesehenen Baufeldtiefen von überwiegend 24 bis 30 m erlauben die Unterbringung von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern sowie Mehrfamilienhäusern und vereinzelt auch freistehenden Einfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser werden dabei unter anderem an städtebaulich prägnanten Standorten vorgesehen, wie z.B. am Quartiersplatz, an Eingangs- und Kreuzungsbereichen. Hier sollen Angebote für die unterschiedlichsten Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren oder Studierende) entstehen. Ergänzend sind an mehreren Standorten Wohn- und Mehrgenerationenhöfe vorgesehen, die sich an der Hofform als typische ländliche Bauweise des Münsterlandes orientieren und kleinteilige Nachbarschaftsstrukturen durch autofreie, zentrale Höfe stärken. Geförderte Wohnungsangebote sollen gleichmäßig über das Gebiet verteilt werden und sich gestalterisch nahtlos in die restliche Bebauung einfügen. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept fand im Rahmen des Verfahrens Anpassungen und sieht in der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Fassung ca. 363 Wohneinheiten vor (Geschosswohnungsbau 236 WE, Einfamilienhäuser 127 WE).

Als Gebäudehöhen sind für die individuellen Bauformen zwei Vollgeschosse mit einem optionalen zusätzlichen Nichtvollgeschoss vorgesehen. Beim Geschosswohnungsbau sind drei Vollgeschosse vorgesehen, welche ebenfalls ein Staffelgeschoss zulassen.

Dichte und Geschossigkeit der Bebauung verbindet die Anforderungen einer höheren, zeitgemäßen städtebaulichen Dichte mit den umgebenden Bestandsquartieren. Dabei nimmt die Dichte nach Osten zur Bestandsbebauung hin ab, hier liegen überschaubare, nachbarschaftliche Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Grünflächen nehmen neben Spiel- und Parkflächen auch Flächen für das Entwässerungsmanagement bzw. zur landschafts- und freiraumgestalterischen Einbindung der entsprechenden Anlagen auf. Die südlichen Grünflächen, Retentionsmulden und Retentionsbecken sorgen durch unterirdische Erdwärmesonden für die energetische Versorgung des Gebietes (vgl. 6.1 Ver- und Entsorgung).

Die städtebauliche Konzeption sieht eine stufenweise Entwicklung des Baugebietes vor, um eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung der Flächen sicherzustellen. Der 1. Bauabschnitt endet mit der zentralen Nordsüdgrünachse nach Westen. Die geplante ostwest-verlaufende Grünachse bleibt bestehen und teilt das Plangebiet des 1. Bauabschnitts in zwei Teilquartiere.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Ergebnisse führten zu ersten Anpassungen vor allem im südlichen Bereich des 1. Bauabschnittes (vgl. Punkt 7.2 Immissionsschutz). Der perspektivische 2. Bauabschnitt, der westlich an das Plangebiet angrenzt, kann vor diesem Hintergrund bei Bedarf erst nach einer veränderten Geruchssituation realisiert werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Vor dem Hintergrund des formulierten Bedarfs an Wohnbauflächen werden die geplanten Wohnquartiere als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. (vgl. 1.2 Anlass und 1.4 Regionalplan)

Ausschluss sonstiger NutzungenEinzelhandel

Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde Havixbeck, die Ansiedlung des Einzelhandels langfristig auf den Ortskern Havixbeck zu konzentrieren. Um eine Beeinträchtigung bzw. Schwächung (Funktionsverluste, Leerstände) des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern zu vermeiden, wird daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet überwiegend ausgeschlossen, bzw. nur für die Nahversorgung zugelassen.

Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kioske, Imbissstuben) mit maximal 300 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Havixbecker Sortimentsliste ausnahmsweise zulässig sind.

Diese Festsetzung entspricht den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts Havixbeck (2009). Zur „Sicherung und Erhaltung funktionsfähiger Innenstädte und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs“ soll die Konzentration von vor allen Dingen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Zur Sicherung der kleinteiligen Nahversorgungsangebote sollen diese aber auch an dezentralen, wohngebietsorientierten Standorten realisiert werden. Gemäß Gutachten gilt Masbeck als ein „sonstiger Standort für die kleinteilige Nahversorgung“.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, wird der Gemeinde Havixbeck seitens des Gutachters empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowie der Nahversorgungsstandorte zu treffen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der Bereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel bei einer VK ab 300 qm zu erwarten.

Die „Havixbecker Sortimentsliste“ ist zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente der Begründung als Anlage angefügt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet „Erneuerbare Energien (EE)“

Das Energieversorgungskonzept sieht für das Plangebiet die Energieversorgung durch Umweltwärme – darunter u. a. Geothermie - vor (vgl. 6.1 Energieversorgung). Um die Versorgung für das Baugebiet zu sichern, wird ein Sonstiges Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Die vorgesehene Fläche befindet sich überwiegend im Süden unterhalb (Ebene -1) der öffentlichen Grünfläche, von Fuß- und Radwegen und auch möglichen Retentionsmulden (wasserwirtschaftliche Fläche).

Da die geplante Energieversorgung potenziell zukünftig auch Bestandsgebäuden zur Verfügung stehen könnte, wurde anstelle der Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung die Festsetzung eines Sondergebiets (Doppelfestsetzung mit öffentlicher Grünfläche) gewählt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 2 bis WA 7** und für das Allgemeine Wohngebiet **WA 1** mit 0,5 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** auf 0,5 ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der angestrebten städtebaulichen Dichte zur Schaffung von Wohnraum begründet. Die Grundstücke der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser weisen vergleichsweise geringe Flächenzuschnitte auf, sodass eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung erforderlich ist, um eine wirtschaftliche und funktionale Umsetzung der Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Zugleich wird die erhöhte bauliche Inanspruchnahme dadurch ausgeglichen, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter und autofreier Wohnhof (GFL - (A) -) als Aufenthalts- und Freifläche zur Verfügung steht. Dieser Bereich übernimmt eine zentrale Funktion als gemeinschaftlicher Freibereich für die Hofnachbarschaft und stellt qualitätsvolle Treffpunkte für Aufenthalt, Spiel und Begegnung bereit.

Zu den einzelnen Grundstücksflächen ist die Anrechnung der jeweiligen Anteile der mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht festgesetzten Nachbarschaftshöfe und der Gemeinschaftsanlagen zulässig.

In Bezug auf die GRZ wird bei Hausgruppen (Reihenhäusern) zwischen Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern unterschieden. Reihenmittelhäuser zeichnen sich durch eine beidseitige Grenzbebauung aus, sodass sie in der Regel auf deutlich kleineren Baugrundstücken als Reihenendhäuser stehen. Dies gilt insbesondere für Baugrundstücke mit geringer Tiefe, sodass hier Grundstücksgröße von weniger als 200 m² entstehen können. Sie sind für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung besonders geeignet (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Aufgrund ihrer kleineren Baugrundstücksgröße weisen sie jedoch stets einen vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzungsgrad auf. Bei der Festsetzung einer einheitlichen GRZ ergäben sich unterschiedliche bauliche Möglichkeiten, was innerhalb einer Reihenhausezeile zu einem inhomogenen städtebaulichen Erscheinungsbild führen würde. Aus diesem Grund wird in den allgemeinen Wohngebieten **WA 2, WA 4 und WA 5** geregelt, dass über die hier festgesetzte GRZ von 0,4 hinaus auf Baugrundstücken für Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von weniger als 200 m² eine GRZ von 0,5 zulässig ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Tiefgaragen ist einschließlich der dazugehörigen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,8 zulässig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen werden insbesondere durch den sparsamen Umgang mit Boden und die festgesetzte Dachbegrünung von Tiefgaragen vermieden.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 6** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der dazugehörigen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,8 zulässig, um den notwendigen Stellplatzbedarf innerhalb der Baugrundstücke sicherzustellen und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Baugrundstücke zu vermeiden. Die Begrenzung der Überschreitung stellt sicher, dass die zusätzliche Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt bleibt und sich auf die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen beschränkt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit bzw. maximaler Gebäudehöhen (GH max.) das Bauvolumen umfänglich beschrieben ist.

Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Als Gebäudehöhen sind für die individuellen Bauformen der Wohngebäude maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Diese finden sich insbesondere in den sechs geplanten Wohnhöfen sowie im Allgemeinen Wohngebiet **WA 5**. In den Höfen A – C sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** aufgrund der Ausbildung eines verträglichen Siedlungsrandes zum angrenzenden Waldsaum maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4** in den Höfen D - F wird die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse mit der Nähe zur vorhandenen Bestandsbebauung sowie der Notwendigkeit eines angemessenen städtebaulichen Übergangs begründet. Da im WA 5 überwiegend Doppel- und Reihenhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen sind (vgl. Planeintrag), wird auch hier eine Bebauung entsprechend mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe der geplanten Gebäude wird mit der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von maximal 10,5 m bzw. einer Wandhöhe (vgl. Schema auf der Planzeichnung) von 5 – 7 m festgesetzt. So werden sowohl die Gebäudehöhe als auch die städtebauliche Wirkung der Bebauung gezielt gesteuert. Die Ausbildung von Staffelgeschossen wird ermöglicht, ohne dass hierbei der Eindruck zusätzlicher Vollgeschosse entsteht.

Die Gebäudehöhe (GH max.) wird von der festgesetzten Bezugshöhe, dem unteren Bezugspunkt, bis zum höchsten Punkt des Daches, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten sowie technische Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der Straßengradiente (Straßenachse) in den öffentlichen Straßenflächen und den GFL-Flächen (A) an der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken wird das Mittel beider Straßen durch Interpolation als Grundlage genommen. Die Gebäudehöhe (GH max) wird von der festgesetzten unteren Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert.

Die Wandhöhe (WH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe, dem unteren Bezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand definiert. (vgl. Schemaskizze Planzeichnung)

Für den Geschosswohnungsbau (**WA 7**) sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies erfolgt insbesondere an städtebaulich prägnanten Orten wie an der südlichen Zufahrt zum Gebiet von der L 550 aus, als städtebaulicher Eingangs- und Hochpunkt im Übergang zum Wohnquartier und am Quartiersplatz, die jeweiligen Ecken der Baublöcke betonend und zur Fassung des Platzes sowie der öffentlichen zentralen Grünflächen. Die Höhe der geplanten Gebäude wird mit der Gebäudehöhe (GH max.) mit maximal 12,50 m (sodass ein zusätzliches Nichtvollgeschoss/ „Staffelgeschoss“ möglich ist) und einer Wandhöhe von maximal 10,50 m (vgl. Schema auf der Planzeichnung) festgesetzt.

Für die übrigen, vorwiegend als Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereiche wird eine Geschossigkeit von II-III festgesetzt (**WA 1, WA 3 und WA 6**). Sie betonen ebenfalls städtebauliche Aufträge in die Wohnhöfe oder markieren städtebaulich besondere Situationen vor allem an Kreuzungs- und Eingangsbereichen. Die Höhe der geplanten Gebäude wird mit der Gebäudehöhe (GH max.) mit maximal 12,50 bzw. einer Wandhöhe (vgl. Schema auf der Planzeichnung) von 5 – 10,50 m festgesetzt. Hier besteht aufgrund einer gewünschten größeren Flexibilität auch ein größerer Spielraum. Je nach Nachfrageangebot sind daher auch weniger Dichte Bauformen mit niedriger Geschossigkeit und Höhe möglich. „Staffelgeschosse“ im WA 1, WA 3 und WA 6 über dem zweiten Vollgeschoss sind nur zulässig, wenn ein zweiter Rettungsweg nachgewiesen werden kann.

Insgesamt soll durch die vorgeschlagenen Bauformen und Mischungen ein Quartier entstehen, dessen Dichte das im ländlichen Raum übliche Maß geringfügig überschreitet und somit sparsam mit dem Boden umgeht, gleichzeitig aber überschaubare, dörfliche Lebensräume erzeugt, die kurze Wege zu öffentlichem Grün und gemeinschaftlichen Räumen erhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) zum Schutz vor Überflutungsschäden durch Starkregenereignisse zwischen 0,30 m und 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straßengradienten (Straßenachse) der Planstraßen (in der Gebäudemitte). Bei Eckgrundstücken wird das Mittel beider Straßen durch Interpolation als Grundlage genommen.

Tiefgaragenzufahrten sind gegenüber der Straßenoberkante der Planstraße ebenfalls zum Schutz vor Überflutungsschäden durch Starkregenereignisse, um mindestens 15 cm zu erhöhen.

Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Um die Kubatur der Technikzentrale zu definieren, bzw. zu begrenzen, wird die Geschossigkeit mit I festgesetzt. Die geplanten Gebäudeabmessungen betragen voraussichtlich 9 x 11 m, unter Berücksichtigung von Grenzabständen und zur flexiblen Gestaltung durch Nebenanlagen auf dem Grundstück, ergibt sich ein Platzbedarf von ca. 15 x 17 m. Das Gebäude wird ca. 3 m Höhe besitzen, je nach technischer Ausstattung (z. B. Luftwärmetauscher) kann die Fassade durch eine Attika ggf. um 1–2 m erhöht werden. Daher wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt.

Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 4** und **WA 5** je Wohngebäude (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaushaus) maximal zwei Wohneinheit zulässig sind, um die Bebauungsdichte innerhalb des Quartiers zu regulieren und sie im Übergang zu der Bestandsbebauung zu beschränken.

Zur Realisierung von innovativen, generationsübergreifenden Wohnprojekten, die wichtige Aspekte nachhaltiger Stadtentwicklung (u.a. PKW-reduzierte Mobilität und flexible Wohnkonzepte mit Gemeinschaftsnutzflächen) vereinen, sind in den WA 2_{A-C} ausnahmsweise mehr Wohneinheiten zulässig.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen mit einem Abstand von i.d.R. 3,0 oder 5,0 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche, um eine straßenbegleitende Bebauung und gleichzeitig ausreichend rückwärtige Gartenzonen zu sichern. Der Quartiersplatz stellt eine besondere städtebauliche Situation dar, die eine klare räumliche Fassung erfordert. Zur Ausbildung eines eindeutig gefassten Platzraums sowie zur Stärkung seiner städtebaulichen Funktion werden an den Gebäudeecken verbindliche Baulinien festgesetzt. Diese sind jeweils über eine Mindestlänge von 20 m einzuhalten.

Die Baufeldtiefe ist abhängig von der geplanten Bebauung (Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau) flexibel festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Laubengänge um bis zu 2,00 m sind aus Gründen der Flexibilität in der Bebauung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Laubengänge und den dazugehörigen Treppenhäusern gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu 12,00 m zulässig, sodass außerhalb der eigentlichen Baukörper liegende bauliche Anlagen wie gemeinsame Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder vertikale Erschließungselemente ermöglicht werden. Ebenso sollen verbindende Bauteile wie Brücken oder Stege als Teile der Laubengänge zwischen einzelnen Gebäuden realisierbar sein, um gemeinschaftliche Nutzungen, kurze Wege und eine funktionale Vernetzung innerhalb der Hofbebauung zu fördern. Insbesondere für gemeinschaftliche Wohnprojekte eröffnet dies einen größeren gestalterischen und funktionalen Spielraum, ohne von den festgesetzten Baugrenzen und grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen abweichen zu müssen. Die Qualitäten der Wohnhöfe, ihre Freiraumqualitäten, Erschließung, Durchlässigkeit und Orientierung innerhalb des Quartiers bleiben erhalten.

Aus Gründen der Flexibilität der Bebauung durch die Technikzentrale wird das gesamte Baufeld durch eine Baugrenze umfahren. Eine Bebauung ist jedoch mit Abstandsflächen auf dem Grundstück möglich.

3.4 Bauweise

In Anlehnung an die umgebende Bebauung des Ortsrandes wird für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 3, WA 4, WA 5** und **WA 7** eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser befindet sich ausschließlich in Nachbarschaft zur östlich gelegenen Bestandsbebauung (**WA 4_{D-F}**), um eine aufgelockerte Bauweise zu sichern. Ausschließlich Hausgruppen werden vereinzelt entlang der Planstraße 2 in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 5**, zur Betonung und städtebaulichen Fassung der Haupteerschließungsachse, festgesetzt. Die Beschränkungen werden zeichnerisch per Planeinschrieb innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. In den übrigen überbaubaren Flächen sind alle Haustypologien zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 6** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten. Einzelhäuser sind mindestens mit einer Gebäudelänge von 15,00 m zu errichten. Dies bezieht sich im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** auf die Hoffront zu den Gemeinschaftsflächen (GFL - (A) -) und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 6** auf die Straßenfront.

So wird eine verdichtete und zusammenhängende Bebauungsstruktur innerhalb der Wohnhöfe gesichert. Es soll somit ausgeschlossen werden, dass freistehende Einfamilienhäuser entstehen und stattdessen der Charakter der Wohnhöfe A bis C gestärkt werden, der auf eine kompakte Bebauung, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausbildung gemeinschaftlich genutzter Freiflächen ausgerichtet ist. Es erfolgt eine bewusste Differenzierung zu den Wohnhöfen D bis F, in denen auch eine lockerere Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist. So können innerhalb des Quartiers unterschiedliche Wohnformen und Nachfragegruppen berücksichtigt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 6** werden durch die abweichende Bauweise ebenfalls verdichtete Bauformen gefördert, die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Situationen zur angestrebten städtebaulichen Quartiersstruktur beitragen.

3.5 Bauliche Gestaltung

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW getroffen, um grundsätzliche Leitlinien für die Gestaltung der Baukörper vorzusehen, die dem typischen regionalen Charakter entsprechen und z.B. auch eine Überwärmung der einzelnen Gebäude verhindern. Die wesentlichen gestaltwirksamen Merkmale werden über Festsetzungen als verbindliche Maßgabe in den Bebauungsplan übernommen.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind verputzt, aus nicht glänzendem Verblendmauerwerk, Ziegeln oder aus hellem Holz, Holzwerkstoffen oder in Holz-Hybrid-Bauweise herzustellen. Die Außenwandflächen sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 40 und 90 % herzustellen. Untergeordnete Bauteile (max. 20 %) sind in anderer Materialität und Farbe zulässig.

Der sogenannte Hellbezugswert (HBW) misst die Helligkeit eines Farbtönen und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird: Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100. Durch andauernde Aufheizung (Tag) und Abkühlung (Nacht) sind dunkle Oberflächen also – im Gegensatz zu hellen – höheren thermischen Schwankungen ausgesetzt. Helle Fassadenfarbtöne reflektieren einen Großteil des sichtbaren Lichts und schützen vor Erwärmung. Eine plötzliche Abkühlung kann so die Fassade nicht so stark belasten und der Siedlungsraum wird im Sinne der Klimaanpassung ebenfalls nicht so stark erhitzt.

Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlage sind zur Unterstützung eines optimalen städtebaulichen Erscheinungsbildes an den straßenseitigen Fassaden unzulässig.

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 3, WA 6** und **WA 7** und der Technikzentrale sind zur Symbolisierung des neuen Bauens nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10 ° zulässig. Sie ermöglichen die Anlage von Gründächern. Diese Maßnahme hat positive Auswirkungen auf die Entwässerung / Hochwasserschutz, das Mikroklima durch Verdunstung und das sommerliche Raumklima im Gebäudeinnern.

Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 30° sind in den übrigen Baugebieten zusätzlich zum Flachdach zulässig. Auch auf den Satteldächern sind Gründächer bzw. Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Ein Mix aus den Dachformen Flachdach und Satteldach soll das lebendige Ortsbild unterstützen und eine Verknüpfung zwischen bestehendem Ortsbild und neuem Bauen herstellen.

Doppel- und Reihenhäuser sind bei gleicher Dachform je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Für alle Dachaufbauten ist ein Abstand vom Ortsgang von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird festgesetzt, dass Dach-
eindeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig sind.

Einfriedungen

Als einheitliches grünordnerisches Gestaltungselement werden als Einfriedungen Heckenpflanzungen vorgesehen. Da die Art der Einfriedung entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmen wird, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Flächen sichergestellt werden.

Es wird festgesetzt, dass die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen (s. Ziffer 13.8 Textl. Festsetzungen u. 4. Festsetzungen gem. § 89 BauO NW) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig ist. Mauern und blickdichte Zäune sind nicht zulässig. In den Wohnhöfen (Höfe A - F) sind Einfriedungen zwischen der Innenhoffläche (GFL - (A) -) und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, um die Höfe in die privaten Flächen mit einzubeziehen, einen halböffentlichen Gemeinschaftsraum zu schaffen.

Offene Garagen (Carports)

Carports sind als Holzkonstruktion mit Flachdächern auszubilden und damit zu begrünen, um als zusätzliche Verdunstungsflächen im Gebiet und somit der Klimaanpassung zu dienen.

Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen ist mit Rücksicht auf die Wohnnutzung beschränkt. Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 2 m² zulässig sind. Als Stätte der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. An jeder Gebäudefassade ist je Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sowie Auslegerwerbung sind unzulässig. Das Verkleben von Fenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Der Hauptort Havixbeck ist insbesondere über die Landesstraßen L 550 und L 581 sowie die Kreisstraße K 1 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über diese bestehen Verbindungen zur B 54 bei Altenberge im Norden und die B 525 bei Nottuln im Süden (beide rund 5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt) und hierüber im weiteren Verlauf an die A 1 und A 43. Östlich entlang des Plangebiets verläuft die Münsterstraße, welche im Süden in die L 550 bzw. L 581 übergeht und im Norden Richtung Ortszentrum führt. Über die Münsterstraße wird das Plangebiet von Nordosten erschlossen. Im Süden erfolgt eine weitere Anbindung in das Plangebiet von der L 550. Da die Landesstraße im betroffenen Streckenabschnitt eine kurvige und topografisch bewegte Streckencharakteristik aufweist, wurde seitens dem Landesbetrieb Straßen.NRW einer Anbindung an die Landesstraße 550 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass eine Verkehrsplanung entwickelt wird, die eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer sicherstellt. Das Ingenieurbüro ibt Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG wurde mit der Durchführung der Verkehrsuntersuchung beauftragt

(01.09.2025). Die Untersuchung basiert auf Verkehrsdaten aus dem Jahr 2021. Die Verkehrsentwicklung für den Prognosehorizont 2040 wurde aufgrund allgemeiner Prognosefaktoren abgeschätzt und die ermittelte Verkehrserzeugung mit der Prognose 2040 überlagert.

Als Grundlage diente eine Leistungsfähigkeitsberechnung auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015. Es wird unter Berücksichtigung der gezählten Belastung und der Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens die theoretische Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ermittelt.

Für das geplante Wohngebiet (1. BA) mit einer Bruttobauwandfläche von ca. 10 ha wurde eine Verkehrserzeugung von rund 1.171 Kfz/Tag im Quellverkehr und 1.171 Kfz/Tag im Zielverkehr ermittelt. Die Berechnung berücksichtigt neben dem Einwohnerverkehr auch Besucher-, Beschäftigten- und Kundenverkehre sowie Anteile des ÖPNV und Binnenverkehrs.

Die Berechnung hat am geplanten Knotenpunkt der Planstraße 2 / Landesstraße 550 sowohl für den Analysefall als auch für die Prognose 2040 die Qualitätsstufe QSV B ergeben. Der Verkehrsfluss ist nahezu frei und die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nur in geringem Maße beeinträchtigt. Auch bei einer perspektivischen Erweiterung des Baugebietes auf bis zu 20 ha bleibt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleistet, da sich der Verkehr auf zwei Erschließungspunkte verteilt. Bei der ursprünglichen Ermittlung der Leistungsfähigkeit für das 10 ha große Baugebiet wurde der östliche Anschlussknotenpunkt nicht berücksichtigt, sodass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die zweite Anbindung wieder aufhebt. Für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre aus dem „Baugebiet Masbeck“ und aufgrund des Linksabbiegers bestehen demnach keine Bedenken bezüglich einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses.

Nach Abstimmung zwischen dem Straßenbaulastträger der L 550, dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Münsterland (Landesbetrieb Straßenbau NRW), der Gemeinde Havixbeck und dem Ingenieurbüro ibt Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im Bereich der Einmündung angestrebt. Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten werden mit der zuständigen Behörde für die verkehrsrechtliche Anordnung abgestimmt. Für die Fahrstreifenbreite wurden 3,25 m festgelegt. Die Lage des Anschlusspunktes der geplanten Achse der Erschließungsstraße (Planstraße 2) an die Landesstraße orientierte sich auf Wunsch des Straßenbaulastträgers an dem Schnittpunkt der Achse der Einmündung zu einem Privatgrundstück südlich der Landesstraße mit der L 550. Hierdurch wurde der Versatz der Achsen der einmündenden Straßen vermieden und die Erschließungsstraße mit einem Bogen und Gegenbogen (S-Kurve) geplant. Die Verkehrsfläche der L 550 bis zum Anschluss an die verkehrsberuhigte Planstraße 2 wird als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt.

Die übrigen Erschließungsflächen (vgl. 2. städtebauliche Konzeption) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebildet. Öffentliche Besucherparkplätze werden innerhalb der Verkehrsfläche nachgewiesen. Die konkrete Lage der Parkplätze und Baumstandorte erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Die untergeordneten Erschließungen sind als Wohnhöfe geplant und werden durch Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte (GFL – (A) –) zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Sie dienen der Sicherstellung der fuß- und radläufigen Durchlässigkeit sowie der technischen Erschließung der

Höfe. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige private Anlieferungsverkehre, Krankentransporte etc. Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung.

Geplant sind überwiegend Fahrbahnbreiten von 6,50 m zur natürlichen Geschwindigkeitsreduktion sowie für einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Nur die Haupteerschließung Planstraße 1 und Planstraße 2 erhält eine Querschnittsbreite von 11 m, da hier seitlich Gehwege vorgesehen werden. Die Zufahrten zu den Höfen bzw. den Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden mit einer Breite von 6 m festgesetzt.

Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind zur Unterstützung der Erneuerbaren Energien und der möglichen Reduktion des PKW-Anteils Flächen für Carsharing, Bikesharing und Ladeinfrastruktur zulässig. Auch Paketstationen sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Das geplante Rad- und Fußwegenetz (F+R) ergänzt die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die bedeutende Verbindung zum Bahnhof Havixbeck kreuzt als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „F+R“ den zentralen Quartiersplatz und rahmt die öffentlichen Grünflächen „Parkanlage und Spielplatz“. Dabei verläuft der Fuß- und Radweg zentral durch den ersten Bauabschnitt von Osten nach Westen und wird hinter der geplanten Bebauung weiter nach Norden in den Grünzug am Schlautbach geführt. Von dort wird er außerhalb des Bebauungsplans innerhalb des Grünzuges weiter nach Westen Richtung Bahnhof geführt.

Eine weitere wichtige Verbindung abseits der für Kraftfahrzeuge befahrbaren Flächen führt entlang der östlichen Fläche, die als Retentionsmulde (wasserwirtschaftliche Fläche) und öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und als verbindendes Element zwischen Bestand und Neubebauung fungiert. Dieser Weg dient sowohl als wichtige Fuß- und Radwegeachse als auch als Unterhaltungsweg für die Retentionsmulde.

4.3 Ruhender Verkehr, Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 4** der Wohnhöfe (A-F) sind private Stellplätze ausschließlich in den zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze (GSt) zulässig, um die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten innerhalb des Wohnquartiers deutlich zu steigern und ggf. Mehrfachnutzungen der Flächen zu ermöglichen. Die zentral an den Zufahrten der Höfe gelegenen Gemeinschaftsanlagen reduzieren bzw. vermeiden Parksuchverkehr und zusätzliche Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken. Garagen sind aus gestalterischen und Umweltgründen (Versiegelung, Durchlüftung) grundsätzlich nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 3** der Wohnhöfe (A-F) sind private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmen können jedoch gestattet werden, wenn das städtebauliche Grundkonzept nicht beeinträchtigt wird und nachbarliche Belange nicht berührt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). So soll sichergestellt werden, dass auch neue Mobilitätskonzepte, die beispielsweise Carsharing, reduzierte Stellplatzschlüssel oder alternative Mobilitätsangebote berücksichtigen, in das Quartier integriert werden können. Gleichzeitig bleibt ausreichend Spielraum für einzelfallbezogene Lösungen, ohne das übergeordnete städtebauliche Ziel einer weitgehend autoarmen, qualitätsvollen und durchgrünzten Wohnumgebung zu gefährden.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 5** und **WA 6** sind oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem seitlichen Grenzabstand zulässig, um eine geordnete Grundstücksnutzung zu sichern. Ausnahmsweise zulässige Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudeseite tragen dazu bei, in begründeten Einzelfällen eine flexible Erschließung zu gewährleisten und Grundstücksflächen optimal nutzen zu können. Nicht überdachte Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudeseite sind ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 7** sind oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem seitlichen Grenzabstand zulässig, um eine städtebaulich verträgliche Integration in das Gebiet zu sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1**, **WA 3**, **WA 6** und **WA 7** sind Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen zulässig, um steuernd in die Unterbauung der Grundstücksflächen einzugreifen. In den Allgemeinen Wohngebieten kann von den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die GRZ nicht mehr als 0,8 überschritten wird. Dies dient der Umsetzbarkeit und Flexibilität, ohne die städtebauliche Zielsetzung zu beeinträchtigen oder die zulässige Grundflächenzahl wesentlich zu überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und zugunsten einer reduzierten Versiegelung Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und private Spielplätze. So können die privaten Gemeinschaftsanlagen (GSt) auch multifunktional für Flächen für Ladeinfrastruktur, Müllstandplätze oder Wärmepumpen genutzt werden. Bei Bedarf sollen sie jedoch auch als sozialer Treffpunkt, als Gemeinschaftsfläche für die einzelnen Wohnhöfe dienen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 eine Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet beschlossen, welche im Amtsblatt Nr. 3/2026 der Gemeinde Havixbeck am 29.04.2026 bekanntgegeben wurde und somit rechtskräftig ist. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 dieser Satzung für das Baugebiet Masbeck auf 1 je Wohneinheit bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3, 4 und 5 sind ebenfalls 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten und 1,5 Stellplätze für Fahrräder.

Die notwendige Anzahl von Stellplätzen kann bei Nachweis eines geeigneten und dauerhaft gesicherten Mobilitätskonzepts ausnahmsweise reduziert werden. Die Stellplatzsatzung regelt, dass unter bestimmten Voraussetzungen die Stellplatzpflicht um bis zu 50 % reduziert werden kann, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. Mobilitätskonzepte) der Bedarf dauerhaft gesenkt wird. Diese Maßnahmen müssen rechtlich gesichert sein und während des gesamten Zeitraums nachgewiesen werden; andernfalls kann die Reduzierung widerrufen werden. Zudem besteht die Möglichkeit, die erforderliche Stellplatzanzahl anzupassen, wenn sie im Einzelfall offensichtlich vom tatsächlichen Bedarf abweicht.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über den Bahnhof Havixbeck besteht eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Stadt Münster und die Kreisstadt Coesfeld. Mit der Regionalbahn RB 63, welche tagsüber mit einer einstündigen Taktung fährt, ist der Münsteraner Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten und der Bahnhof Coesfeld in etwa 25 Minuten erreichbar. Nach Münster besteht darüber hinaus eine stündliche Verbindung mit der Regionalbuslinie R 64 (ca. 60 Minuten).

Für Fahrten ins Zentrum oder die Umgebung kann das ÖPNV-Angebot über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle (Havixbeck Masbeck) an der Münsterstraße genutzt werden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Mit der Begrünung und einer möglichst geringen Versiegelung werden ökologische Zielsetzungen erfüllt und negative Auswirkungen der Bebauung und Gestaltung für die Umwelt eingeschränkt. Niederschlagswasser kann im Freiraum versickern und verdunsten, einer Temperaturerhöhung im Binnenklima wird entgegengewirkt und damit das Stadtklima verbessert.

Neben den städtebaulichen und freiraumplanerischen Gliederungs- und Erholungsqualitäten hat der Bebauungsplan folgende umweltrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen:

- Maßnahmen zur Einbindung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)
- Maßnahmen, die sich aus der Artenschutzprüfung ergeben (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt) (vgl. 5.3. Artenschutz)
- Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Gestaltung des Straßenraumes
- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ableiten (vgl. 5.2)

Öffentliche Grünflächen – Parkanlage, Spielplatz

Auf den zentralen öffentlichen Grünflächen des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ können verschiedenste wohnungsnahe Freizeit- und Erholungsangebote konzentriert werden.

Öffentliche Grünflächen – Retention / Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft nehmen gleichzeitig an den topografisch günstigen Bereichen auch Flächen für das Entwässerungsmanagement auf. Es erfolgt dementsprechend eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Retention“ bzw. für die Bereich der Mulde die Festsetzung Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung – Retentionsmulde – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Die Retentionsmulden bzw. -flächen sind jeweils zwischen den einzelnen Höfen zur Ableitung in zentrale Entwässerungsmulden vorgesehen. Am westlichen und nördlichen Siedlungsrand sind weitere Retentionsmulden festgesetzt, die das Niederschlagswasser nach Norden bzw. Süden zu den beiden Regenrückhaltbereichen ableiten (vgl. 6.1 Ver- und Entsorgung).

Diese Grünflächen sind als extensive Grünflächen geplant, entsprechende Festsetzungen werden vorgenommen (vgl. textl. Fests. 13.5, bzw. Begründung / Flächen zum Anpflanzen). Die das

Wohnquartier umgebenden grünen Freiräume teilen sich dementsprechend in öffentliche Grünflächen mit extensiver Begrünung, Retentionsmulden mit extensiver Begrünung (wasserswirtschaftliche Flächen) und öffentliche Grünflächen mit der Funktion Parkanlage und Spielplatz auf. Auch die Ver- und Entsorgungsflächen für die Retentionsbecken werden begrünt. Dazu kommt in den südlichsten Freibereichen des Plangebiets eine weitere Nutzung in Ebene -1. Unterirdisch werden Flächen für die Energieversorgung vorgesehen. Hier entsteht also teilweise eine Dreifachnutzung der öffentlichen Flächen.

Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen zur Reduzierung des entstehenden Eingriffs gemäß § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzt:

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Eine Entfernung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01.10 und dem 28./ 29.02 eines jeden Jahres möglich. Eine Ausnahme ist nur nach fachgutachterlicher Freigabe und einem dementsprechenden Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG möglich.

Maßnahme 2: Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten, wildlebende Tiere und Pflanzen

Zum Schutz insbesondere lichtempfindlicher Fledermausarten sind im gesamten Plangebiet ausschließlich „fledermausfreundliche“ Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Anteil von UV-Licht zu verwenden (modernen LED-Lampen).

Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmittel zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden.

Eine nach Norden gerichtete Beleuchtung der am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen ist auszuschließen. Ausnahme bildet die Beleuchtung des Fuß- und Radweges.

Maßnahme 3: Vorwaldgestaltung entlang Schlautbach

Die mit der **Raute 1** festgesetzte Fläche entlang des Laubwaldes und des Schlautbaches ist als Waldsaum Vorwaldgestaltung (Saum-, Strauch- und Waldmantelzone) herzustellen. Die Sträucher sind in lockeren Pflanzgruppen mit variierenden Abständen zwischen 1 x 1 bis 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Je 100 m² sind 35 Sträucher zu pflanzen. Dazwischenliegende Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Auswahl der Gehölze siehe Pflanzliste 1. (vgl. Pflanzschema gemäß Umweltbericht) Die bestehenden Gehölze südlich des Schlautbaches werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Bestandsgehölze auf dieser Fläche sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hier handelt es sich insbesondere um Heckenstrukturen an der nördlichsten Plangebietsgrenze (siehe nachrichtliche Darstellung Baumbestand Planzeichnung).

Maßnahme 4: Hecke im Süden

Auf der mit **Raute 2** gekennzeichneten Fläche ist zur Ortsrandgestaltung und Abgrenzung zur Landstraße eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten (Pflanzgrößen vgl. Umweltbericht) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. An

der nördlichen und südlichen Seite der geplanten Hecke sind jeweils 1,5 m Saum für eine ungehinderte Entwicklung der Hecke einzuplanen (s. Pflanzschema Umweltbericht). Auswahl der Gehölze siehe Pflanzliste Nr. 5. Im Zuge der Zu- und Ableitung zu der Behandlungsanlage von der L 550 aus, werden zwei Zugänge mit einem Leitungsrecht gesichert. Diese lassen die Zuleitung des Beckens über die Fläche der Hecke bei Bedarf zu.

Maßnahme 5: externer Ausgleich

Es ergibt sich ein externes Kompensationsdefizit von 98.650 Biotopwertpunkten. Zur Kompensation des Eingriffs wird der Ökopool der Gemeinde Havixbeck herangezogen.

Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Da insbesondere Städte und Gemeinden unter der zunehmenden Hitze leiden, gewinnen auch Festsetzungen zur „klimatischen bzw. thermischen Entlastung“ an Bedeutung. Eine solche klimatische Entlastung bieten zum Beispiel begrünte Vorgärten oder / und Häuser, deren Fassaden und Dächer bepflanzt werden und die hierdurch nicht nur zu einer CO₂-Reduktion, sondern auch zu einer Temperaturregulierung führen und der Biodiversität dienen können.

Pflanzgebote

Vorgärten

Vorgärten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten (Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. den mit GFL - (A) - gekennzeichneten Hofflächen und Gebäudefront) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, teilweise Stellplätze) und anderer zulässiger Nutzungen (z.B. Standplätze für Abfallbehälter) als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es müssen mindestens 50 % der Vorgartenfläche als Vegetationsflächen angelegt werden. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

In den Wohnhöfen (**Höfe A-F**) sind zur Unterstützung der Funktion als Nachbarschaftsplatz zu dem Terrassen in den Vorgartenflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen.

Bäume auf zentraler Platzfläche

Auf der zentralen Platzfläche „Platz“, der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, sind mindestens 2 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 3 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume auf zentraler Grünfläche

Innerhalb der mit der **Raute 3** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen „Parkfläche und Spielplatz“ sind insgesamt mindestens 8 mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 4 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung (Spielplatzplanung, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen.

Bäume auf öffentlicher Verkehrsfläche

Zur Erhöhung des Grünflächenanteils durch Straßenbaumpflanzungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mindestens 38 kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen.

Extensive Begrünung Retentionsmulden und öffentliche Grünflächen „Retention“

Die mit **Raute 4** festgesetzten Flächen (Flächen für Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“ und öffentliche Grünflächen „Retention“) sind als extensive Grünfläche zu gestalten. Sie sind als artenreiche Säume durch regionales Saatgut anzulegen und zu pflegen (vgl. Umweltbericht, ergänzende Pflanzempfehlungen).

Böschungsoberkante RRB

Die Böschungsoberkante des Regenrückhaltebeckens (**Raute 5**) sind mit einer artenreichen Regiosaatsmischung anzusäen. Die Böschungsoberkanten sind der Sukzession zu überlassen.

Der Ufersaum kann in Gewässerrandstreifen mit der Feuchtwiese kombiniert werden. Wegen der Hartschaligkeit einiger Arten sollte eine Ansaat im Spätsommer durchgeführt werden. Pflege ist jederzeit möglich, da es sich um technische Anlagen handelt.

Die Anwendung von Dünger und Pestiziden ist generell unzulässig.

Eingrünung Gemeinschaftsstellplätze

Die mit **Raute 8** festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten mit heimischen Heckenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste Nr. 7 einzugrünen, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. Die Hecken sind mit 4 Gehölzen Strauch, verpflanzt ohne Ballen, 60 – 100 cm, mind. 3-5 Triebe) gleicher Art je laufenden Meter in Gruppen anzulegen und in einer Breite von 1,0 m und einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflegen. Dahinter angelegte Zäune sind zulässig, sofern sie durch die Heckenpflanzungen verdeckt werden. Die Sicht in den Kreuzungsbereichen darf nicht eingeschränkt werden.

Heckenpflanzungen auf privatem Grundstück

Außerhalb der Vorgartenbereiche sind private Grundstücke entlang von Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) und entlang der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzenliste Nr. 7 einzugrünen, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. Dahinter angelegte Zäune sind zulässig, sofern sie durch die Heckenpflanzungen verdeckt werden. Die Hecken sind mit 4 Gehölzen (Strauch, verpflanzt ohne Ballen, 60 – 100 cm, mind. 3-5 Triebe) gleicher Art je laufenden Meter in Gruppen anzulegen und in einer Breite von 1,0 m und einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflegen. Die Sicht in den Kreuzungsbereichen darf nicht eingeschränkt werden.

Begrünung von Flachdächern

Im Plangebiet muss die oberste Dachfläche von Flachdächern und flach geneigten Dächern aller baulichen Anlagen bis 10° Neigung zu mindestens 60 % dauerhaft mit einer mindestens ökologisch hochwertigen extensiven Dachbegrünung versehen werden. Auch Flachdächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen sind derart zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 6 m² ist. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Die durchwurzelte Vegetationsschicht darf 12 cm nicht unterschreiten. Von der Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbbare Bereiche, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.

Eine Kombination von Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie und Dachbegrünung ist zulässig.

Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste 6); je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer mindestens 80 cm dicken Bodensubstratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind notwendige technische Einrichtungen und Aufbauten wie Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung und Terrassenflächen und Wege, soweit sie zulässig sind. Es sind mindestens 2/3 der Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen.

Je 250 m² Dachfläche ist ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die intensive Begrünung ist als gärtnerische Anlage dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bäume auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplatzflächen „GST“ ist je angefangene 4 Park- bzw. Stellplätze ein klimaorientierter Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, 3-fach verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) gemäß Pflanzenliste 2 im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für diesen Bereich sollen Bäume aus der GALK-Straßenbaumliste gewählt werden, die Aufzählung der Pflanzliste ist nicht abschließend. Ist aufgrund des Stellplatzbedarfes eine Unterbringung auf der privaten Stellplatzanlage nicht möglich, so sind diese ersatzweise auf dem zugehörigen Grundstück unterzubringen.

5.2 Wiederherstellung städtischer Ökosysteme

Die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union haben sich gemäß Artikel 8 der Verordnung zur Wiederherstellung der Natur bis zum 31. Dezember 2030 verpflichtet, dass in städtischen Ökosystemgebieten kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Dieses europäische Recht ist noch nicht in die deutsche Rechtsprechung überführt worden, somit fehlen derzeit konkrete Handlungsweisen und Instrumente, wie ein Nettogewinn oder -verlust an städtischen Grünflächen festzustellen ist. Über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts (vgl. 5.3 Eingriffsregelung) wird aber bereits heute sichergestellt, dass es im Zuge von Bauleitplanverfahren nicht zu einem Verlust von Biotopwerten kommt.

5.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) für die vorgesehene Planung (Festsetzungen zu Maßnahmen und Pflanzgeboten) wird das Bewertungsverfahren zur Bewertung von Eingriffen und zur Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2008 eingesetzt.

Der Ausgangszustand des Plangebiets wurde mit 212.865 Biotopwertpunkten bewertet.

Für die Planung wurden 114.215 Biotopwertpunkte ermittelt. Damit ergibt sich ein externes Kompensationsdefizit von 98.650 Biotopwertpunkten.

Die Biotopwertpunkte des Bebauungsplans setzen sich zusammen aus. (vgl. Umweltbericht)

Allgemeines Wohngebiet WA1:	2.304
Allgemeines Wohngebiet WA2:	8.478
Allgemeines Wohngebiet WA3:	2.462
Allgemeines Wohngebiet WA4:	8.960
Allgemeines Wohngebiet WA5:	10.867
Allgemeines Wohngebiet WA6:	1.619
Allgemeines Wohngebiet WA7:	2.294
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.780
Öffentliche Grünfläche	
(inkl. Flächen für die Wasserwirtschaft):	65.914
Ver- und Entsorgung:	7.536

Das mit der Umsetzung des Planvorhabens entstehende Ausgleichsdefizit wird im Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen einer Fettwiese in der Gemarkung Havixbeck, Flur 3, Flurstück 12 (teilw.), durch Aufforstungsmaßnahmen in der Gemarkung Havixbeck, Flur 7, Teile der Flurstücke 39 und 65, durch Umwandlung von Fichtenwald zu Laubwald in der Gemarkung Havixbeck, Flur 8, Flurstück 33 und in der Stadt Billerbeck, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 52, Flurstück 84 und durch die Anlage von Streuobstwiesen und extensivem Grünland in der Gemarkung Havixbeck, Flur 30, Flurstück 124 (teilw.) und Flur 31, Flurstück 221 (teilw.).

5.4 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Form eines Faunistischen Fachbeitrags (Verf.: Ökoplanung Münster, 06.02.2023, Münster) und einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) sowie einer

Ergänzung der vertiefenden Prüfung aufgrund des erweiterten Plangebiets (Verf.: Ökoplanung Münster, 05.05.2026, Münster) durch ein externes Fachgutachterbüro (Ökoplanung Münster) geprüft.

Faunistischer Fachbeitrag:

Mit Bluthänfling, Feldsperling, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star und Waldohreule wurden acht nach den Roten Listen gefährdete **Brutvogelarten** im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für die Artgruppe der Brutvögel.

Im UG wurden keine Leitstrukturen oder spezifisch genutzte Flugstraßen von **Fledermäusen** festgestellt. Die Jagdfunktion innerhalb der abgegrenzten Teilflächen wird für Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus insgesamt als von mittlerer Bedeutung eingeschätzt.

Die Wasserfledermaus jagte im UG spezifisch an dem im südlichen UG gelegenen Teich. Vergleichbare Gewässer sind im Umfeld des UG nur vereinzelt vorhanden. Die Jagdfunktion für die Wasserfledermaus an dem Gewässer wird daher als von hoher Bedeutung eingeschätzt. In allen weiteren Bereichen des UG fiel die Nutzung als Jagdgebiet für Fledermäuse weniger stark und weniger spezifisch als in den abgegrenzten Teilflächen aus. Vergleichbare Strukturen sind im Umfeld des UG vielfach vorhanden. Alle verbliebenen Flächen werden als Jagdgebiete von geringer oder sehr geringer Bedeutung für Fledermäuse eingeschätzt. Die Bedeutung des im UG vorhandenen Quartiernetzes wird für die Zwergfledermaus als hoch eingeschätzt. Das Laubgehölz an der Münsterstraße wird aufgrund seines Quartierpotenzials als von hoher bis sehr hoher Bedeutung für verschiedene Fledermausarten eingeschätzt. Im weiteren UG wurden nur vereinzelte Asthöhlungen in Bäumen festgestellt. Diese werden als von geringer Bedeutung als Quartier für Fledermäuse eingeschätzt.

Amphibienarten mit hochkomplexeren Lebensraumansprüchen wurden nicht nachgewiesen. Die untersuchten Gewässer bieten keine besonderen Habitatsigenschaften als Lebensraum für Amphibien. Es wurden überwiegend Arten mit nur geringen ökologischen Ansprüchen und einer weiten Verbreitung festgestellt. Das Gewässer wird als von sehr geringer Bedeutung für Amphibien eingeschätzt.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Auf der Grundlage der im Jahr 2022 durchgeführten faunistischen Untersuchungen (Verf.: Ökoplanung Münster, 06.02.2023) sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung („ASP II“ vom 20.02.2023 inkl. der Aktualisierung vom 05.05.2026) die in Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Kleinspecht, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star, Waldkauz und Waldohreule sowie die Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus "Art für Art" einzeln in Bezug auf Tötung, Störung und Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten zu prüfen. Ferner sind pauschal die im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sowie die Fledermausgattung *Myotis* ebenso in Bezug auf Tötung, Störung und Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten zu prüfen.

Der Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“ der Gemeinde Havixbeck ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Anwendung einer Bauzeitenregelung die Entfernung und die Rodung von Gehölzen betreffend (europäische Vogelarten) und projektgestaltender Maßnahmen (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner

Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und Fledermäuse der Gattung Myotis) zulässig. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

Vorkommen europäischer Vogelarten in den im Plangebiet vorhandenen Gehölzbeständen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Bauzeitenregelung (**Maßnahme 1**, vgl. 8.1 der Textl. Festsetzungen), die Entfernung und die Rodung von Gehölzen betreffend, ist notwendig, um Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) sicher ausschließen zu können. Es wird festgesetzt, dass Maßnahmen, die die Entfernung und die Rodung von Gehölzen betreffen, nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden können. Dies umfasst auch Sträucher, Hecken und Ziergehölze. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich.

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich Funktionsräume verschiedener Fledermausarten. Störungen sowie eine Entwertung dieser Funktionsräume, insbesondere aufgrund von Lichtimmissionen, im Rahmen des Vorhabens können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Projektgestaltende Maßnahmen sind notwendig, um Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) sicher ausschließen zu können.

Der Gutachter empfiehlt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und verbindlich auf Ebene des Bebauungsplanes oder der Baugenehmigung festzulegen, welches die Lichtimmissionen der zukünftigen Wohnbebauung in Richtung der angrenzenden Waldränder regelt. Es sind ausschließlich „fledermausfreundliche“ Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Anteil von UV-Licht zu verwenden. Dies ist bei vielen modernen LED-Lampen der Fall. Ferner darf der angrenzende Waldrand sowie der Verlauf des Schlaubaches nicht direkt angestrahlt werden. Für die Beleuchtung im Außenbereich sind daher im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ausschließlich sogenannte „Downlights“, die nach unten abstrahlen, zulässig. Eine nach Norden gerichtete Beleuchtung der am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen ist ebenfalls auszuschließen (**Maßnahme 2**, vgl. 8.2 der Textl. Festsetzungen). Ausnahme bildet die Beleuchtung des Fuß- und Radweges. Der vorgesehene Pflanzstreifen entlang des Laubwaldes und des Schlaubaches ist entsprechend einer Vorwaldgestaltung gestuft anzulegen.

Um die Quartierfunktion für Waldfledermäuse im Umfeld des Plangebietes zu stärken und dauerhaft zu erhalten wird empfohlen, in dem an das Bebauungsplanvorhaben angrenzenden Laubwaldbestand sowie im lokalen Umfeld vorhandene Altgehölze mit Höhlungen aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. Ferner wird empfohlen, das Quartierangebot für Waldfledermäuse durch die Errichtung wartungsfreier Quartierhilfen im Waldbereich zu ergänzen.

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Baumberge“, DE-4010-302) befindet sich süd-westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 1 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind aufgrund der beabsichtigten Nutzungen sowie der gegebenen Entfernung nicht anzunehmen.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Als Ergänzung zum Fachrecht ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S.

3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos gemäß Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass der Änderungsbereich kein signifikantes Hochwasserrisiko (HQhäufig, HQ100, HQextrem) aufweist. Innerhalb des Gemeindegebietes von Havixbeck befinden sich keine Risikogewässer. Das nächstgelegene Risikogebiet liegt ca. 5,5 km südöstlich des Änderungsbereichs im Stadtgebiet von Münster. Es handelt sich hierbei um die Münstersche Aa. Entsprechend der Vorgaben des WHG und der HWRM-RL werden in der Risikobewertung die Risiken für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten berücksichtigt. Für die genannten Schutzgüter werden entsprechende Bewertungs- und Signifikanzkriterien sowie Signifikanzschwellen herangezogen.

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQhäufig, HQ100, HQextrem) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten in ausreichender Entfernung liegen.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich entlang der Münsterschen Aa in einer Entfernung von 5,5 km zum Änderungsbereich. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Mit der Bauleitplanung erfolgt überwiegend die planungsrechtliche Sicherung bereits baulich genutzter Bereiche. Den Auswirkungen des Klimawandels wird im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen sofern erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vorgaben zur dezentralen Regenrückhaltung entsprochen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei Durchführung des Planvorhabens werden primär landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt und z.T. vereinzelte Gehölzbestände entfernt. Letztere übernehmen u.a. als Kohlenstoffsenke positive Funktionen hinsichtlich der Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase. Die südlich und nördlich gelegenen Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Durch die planungsrechtlich zu sichernde Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes werden nachteilige Auswirkungen plangebietsintern minimiert. Die Grünflächen und offenen Retentionsmulden im gesamten Gebiet wirken sich positiv auf den Verdunstungs- und Abkühlungseffekt aus. Somit wird auch in den zukünftig häufiger auftretenden Hitzeperioden für wohnungsnahe Abkühlung gesorgt.

Des Weiteren wird, um u.a. der zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken, Niederschlagswasser oberflächlich gesammelt und in den Vorfluter mit Zwischenschaltung von Regenrückhaltebecken abgeleitet oder für die Gartenbewässerung oder im Haushalt verwendet. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs abgemildert.

Die zukünftigen Gebäude werden mindestens nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch sollen bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt werden.

Über die Festsetzungen nach § 23a und b BauGB steuert die Gemeinde, dass bei Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplung getroffen werden müssen. Auch die Verwendung fossiler Brennstoffe ist ausgeschlossen. Damit ist sichergestellt, dass bei der Errichtung neuer Gebäude auch Maßnahmen erfolgen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen.

Seit dem 01.01.2025 gilt für alle Neubauten von Wohngebäuden Solarpflicht. Die Details sind in der Solaranlagen-Verordnung NRW geregelt, d.h. es ist davon auszugehen, dass Photovoltaikanlagen zukünftig mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes bedecken müssen. Entsprechende Ausnahmen sind in der Verordnung geregelt. Auf eine Festsetzung einer Solarmindestfläche wird daher verzichtet. Die gesetzlichen Vorgaben erfüllen die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie der klimaschonenden Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Havixbeck.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben daher voraussichtlich weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden vor. Dabei handele es sich um „Parabraunerde“, die aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion als besonders schutzwürdig einzustufen sind. Im Rahmen einer „Baugrunduntersuchung, Allgemeine Baugrundbeurteilung“ (Verf. Dr. Muntzos & Partner, Lienen 27.02.2023) wurde das potenzielle Vorkommen des schutzwürdigen Bodentyps Parabraunerde jedoch nicht bestätigt. Der im Norden des Geltungsbereichs vorliegende Gley ist nicht als schutzwürdig bewertet. Somit ist kein schutzwürdiger Boden durch das Vorhaben betroffen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der vorliegenden wohnbaulichen Entwicklung unumgänglich. Da kaum noch Bauflächen innerhalb bestehender Wohnviertel oder auf baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Im Rahmen der „Baugrunduntersuchung, Allgemeine Baugrundbeurteilung“, Verf. Dr. Muntzos & Partner, Lienen 27.02.2023 sollten der Bodenaufbau, die Grundwasserverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festgestellt werden.

Die Geländeuntersuchungen wurden am 30. und 31.01.2023 durchgeführt. Zur Baugrunder-schließung wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes zweiunddreißig Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 36; ϕ 36 mm) bis max. 5,0 m unter derzeitiger GOK abgeteuft. Die geplanten RKS 26, RKS 27, RKS 33 und RKS 34 (südliches Plangebiet) konnten aufgrund der starken Vernässung der Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Geländearbeiten nicht durchgeführt werden.

Der Bodenaufbau wird aus folgenden Böden gebildet: humoser Oberboden (0,35 – 0,75 m u. GOK), Schluff / Schluff-Feinsand-Gemische (Lösslehm) (1,35 – 4,50 m u. GOK), Schluff-Ton-Gemische (Grundmoränenablagerungen) (1,50 – 5,00 m u. GOK), Feinsand (Flugsandablagerungen) (3,00 – 4,60 m u. GOK) und verwitterter Fels / Ton.

Die Tragfähigkeiten innerhalb der anstehenden Böden sind sehr inhomogen (bereichsweise ausreichend tragfähige Böden, in anderen Bereichen für Gründungszwecke nicht geeignete Böden u.U. bis in mehrere m u. GOK). Die u.U. notwendigen Gründungs-/Bodenverbesserungsmaßnahmen können aufgrund des derzeitigen Planungsstandes nicht benannt werden. Sie können erst nach Festlegung der geplanten Geländeoberkante und der räumlichen Bauwerkslage konkretisiert werden und müssen u.U. durch ergänzende geotechnische Untersuchungen einzelfallbezogen gestützt werden.

Je nach Jahreszeit und Eingriff in den Untergrund werden offene bzw. geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden und können erst nach Planungskonkretisierung benannt werden.

Die zur Ausschachtung kommenden, überwiegend stark bindigen Böden sind ohne Bodenaufbereitungsmaßnahmen (Brantkalk-/Zementgemischzugabe) nicht verdichtbar und können daher lediglich in setzungsunempfindlichen Randbereichen (Rasenflächen, Blumenbeete) wieder eingebracht oder müssen abgefahren bzw. aufbereitet (s. o.g. Brantkalk-/Zementgemischzugabe) werden.

Die oberflächennah anstehenden Böden gehören der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich) an. Der Einbau eines gesonderten frostsicheren Aufbaus unterhalb geplanter Oberflächenbefestigungen ist daher einzuplanen. Stellenweise muss das Rohplanum u.U. durch eine Brantkalk-/Zementgemischvermörtelung/Steinpacklage stabilisiert werden. Die Vorgaben der RStO 12 sind zu beachten.

Zum Schutz des vorhandenen Bodens ergeben folgende Hinweise:

Gegen das Entstehen von Bodenverdichtungen werden während bzw. nach den Bauarbeiten entsprechende Maßnahmen außerhalb der Erschließungsflächen (Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung) getroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Trinkwasserversorgungsleitungen befinden sich in der Münsterstraße und werden für das Plangebiet innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Im Rahmen des Straßenbaus wird sichergestellt, dass im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes auf dem Gelände geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu führen.

In der Plandarstellung werden Standorte für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. Sie dienen der Stromversorgung des Ortes mit Ortsnetzstationen (10kV-Stationen) und Kabelverteilerschränken in zentraler Lage des neuen Quartiers im Bereich der Wendeanlagen Planstraße 8 und Planstraße 6 sowie im südlichen Plangebiet anschließend an die Fläche für die Technikzentrale „Wärmeversorgung“.

Energie- und Wärmeversorgung

Das Energieversorgungskonzept sieht eine weitestgehend klimaneutrale und CO₂-freie Versorgung des Plangebietes vor. Erreicht wird dies durch einen Niedrigenergiebaustandard bei den Gebäuden und die Nutzung verschiedener natürlicher Energiequellen.

Aufgrund der Wärmeleitfähigkeit der vorhandenen Böden vor allem in tieferen Regionen werden voraussichtlich EWS von bis zu 250 m Tiefe vorgesehen.

Die für die Funktion des Systems erforderliche Technikzentrale wird im Süden am Rand der öffentlichen Grünfläche, nördlich der Behandlungsanlage als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ / Technikzentrale „Wärmeversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Standortsicherung festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen zulässig: Wärmepumpen, ggf. Wärmetauscher, Wärmespeicher (thermisch), Energiespeicher (elektrisch), Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Komponenten zur Wärmeverteilung (Leitungen, Pumpen, Druckhaltestation etc.), Mess- und Steuerungstechnik, 10kV-Stationen sowie Kabelverteilerschränke. Die technischen Anlagen werden in dem Technikgebäude sowie gegebenenfalls neben dem Gebäude oder auf dem Dach platziert (z.B. Luftwärmetauscher).

Durch die Nutzung von Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auf den geplanten Flach- und Satteldächern ist ein weiterer Baustein zur Unterstützung einer autarken Energieversorgung des Gebietes gegeben. Die Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie können die Energieversorgung des Gebietes unterstützen. Es wird weiter festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen (z.B. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich) für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB vorzusehen sind.

Mit der Nutzung der vorgenannten Wärmequellen werden die klimapolitischen Ziele der Gemeinde (Treibhausgasneutralität bis 2045) verfolgt. Unterstützend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB unzulässig.

Abwasserentsorgung

Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schließt das abzuleitende Niederschlagswasser von Dachflächen und Straßen sowie das durch den häuslichen oder gewerblichen Gebrauch veränderte Wasser ein.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten oder befestigten Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem mit Anschluss an die Münsterstraße und die L 550 vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation dem Pumpwerk Pieperfeld zugeführt werden. Von dort wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Havixbeck geleitet. Aktuell beträgt die Restkapazität der Kläranlage 3.965 Einwohnergleichwerten. Diese werden durch das Plangebiet deutlich unterschritten.

Regenwassermanagement

Im Rahmen eines Baugrund- und Versickerungsgutachtens (Verf. Dr. Muntzos & Schaefer, Liepen 27.02.2023) wurde Folgendes zur Versickerungsfähigkeit festgestellt:

Aufgrund des gegebenen kf-Wertes des überwiegend stark bindigen Untergrundes und der angetroffenen bzw. der zu erwartenden Grund-/Stauwassersituation ist eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht durchführbar. Auch eine alternative Versickerung des Regenwassers über Versickerungsbrunnen (Schluckbrunnen) bis in das tiefer anstehende Festgestein (Kreidemergel) ist aus gutachterlicher Sicht nicht empfehlenswert. Zunächst wäre ein erhöhter Erkundungsaufwand (Tiefbohrungen bis in das Festgestein) notwendig, um u.U. geeignete Standorte für Schluckbrunnenanlagen (ausreichend hydraulisch "aktive" Kluftsysteme) festzulegen. Aufgrund des inhomogenen Kluftsystems innerhalb des Kreidemergels kann jedoch die dauerhafte Wirksamkeit von Schluckbrunnen nicht abgeschätzt werden. Des Weiteren würde eine Versickerung über Schluckbrunnen eine Direkteinleitung des Regen-/Oberflächenwassers in den Kluftgrundwasserleiter bedeuten, was in der Regel nicht genehmigungsfähig ist. Zudem besteht die Gefahr von "artesisch gespannten" Grundwasserverhältnissen innerhalb des Kluftgrundwasserleiters, dessen Druckverhältnisse im Vorfeld ebenfalls nicht abgeschätzt werden können.

Aus gutachterlicher Sicht sollten Maßnahmen zur Herabsetzung des Abflussbeiwertes getroffen werden (Stichwort "Schwammstadt") wie Regenwasserrückhaltung (Retention) oder Regenwassernutzung als Brauchwasser. Folgendes Maßnahmen wurden empfohlen: Dach-/Fassadenbegrünungen der geplanten Bauwerke, Vegetations-"Versickerungsmulden" bepflanzt mit Staunässe liebenden Pflanzen und Rückhalte-Rigolen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wird das Regenwasser auf extensiv begrünten Dachflächen zurückgehalten. Das anfallende Regenwasser von den Bau- und Verkehrsflächen wird über ein geplantes Regenentwässerungssystem den geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Regenwasserkanäle werden in der Trasse der Erschließungsstraße verlegt.

Der Dimensionierung der RW-Kanalquerschnitte wurde die DWA-A 118 zugrunde gelegt. Der Bemessungswert der Regenwasserspende bei einer mittleren Geländeneigung von 1 % bis 4 % beträgt 245 [l/s x ha]. Dies entspricht einem Regen mit der Dauer von 10 min und einem 5-jährlichen Regenereignis. Die hydraulisch notwendigen Kanalquerschnitte ergeben sich aus den abzuleitenden Wassermengen, den topografischen Gegebenheiten und dem maximal möglichen Leitungsgefälle. Hydraulisch erforderlich werden Regenwasserleitungen zwischen DN 300 und DN 500. Detaillierte hydraulische Nachweise erfolgen im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Das Regenwasser wird in Retentionsmulden abgeleitet und gelangt von hier aus aufgrund des natürlichen Gefälles Richtung Norden zum Schlautbach bzw. Richtung Süden in Richtung Zitterbach. Darüber hinaus dienen alle Straßen- und Freiflächen mit Ausnahme der zentralen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ im Überlastfall der oberirdischen Ableitung bei Starkregenereignissen. So trägt das stark durchgrünte Quartier zu einer attraktiven Wohnatmosphäre und zu einer resilienten grünen Infrastruktur bei, die auch Extremwetterlagen standhalten kann.

Die Retentionsmulden bzw. -flächen sind jeweils zwischen den einzelnen Höfen zur Ableitung in weitere Entwässerungsmulden vorgesehen. Am westlichen und östlichen Siedlungsrand sind ebenfalls Mulden geplant, die das Niederschlagswasser nach Norden bzw. Süden zu den Regenrückhaltbereichen ableiten. Dabei fangen die westlichen Retentionsmulden zusätzlich das Hangwasser aus Westen ab. Sie übernehmen somit eine wichtige Funktion im Rahmen der Starkregenvorsorge (Notwasserwege, oberflächennahe Ableitung, Verzögerung). Die offenen Retentionsmulden einschließlich der Wartungswege werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für die Wasservirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde festgesetzt. Die südwestlich gelegene öffentliche Grünfläche „Retention“ in Anbindung an die Ver- und Entsorgungsfläche „RRB / Behandlungsanlage“ dient der Vorhaltung für die Niederschlagsentwässerung eines potenziellen Bauabschnitts 2.

Die Regenrückhaltebecken im Nordosten und Südosten des Plangebietes werden als Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser, Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Sie nehmen die anfallenden Regenwassermengen der befestigten Flächen des Baugebiets auf. Die Straßenflächen wurden mit einem Abflussbeiwert von 0,9 angelegt, die Wohnbauungsflächen mit einem Abflussbeiwert von 0,45. Die Drosselwassermenge der Rückhaltebecken wird mit max. $Q_{dr} = 20 \text{ l/s}$ angesetzt. Die Dimensionierung ist entsprechend den Vorgaben der DWA-A117 anhand des einfachen Verfahrens mit statischen Niederschlagsdaten für die Überstauhäufigkeit von $n = 0,033$, einem 30-jährlichen Regenereignis, durchgeführt worden.

Das nordöstliche Regenrückhaltebecken dient der Retention des Niederschlagswassers aus den nördlichen Bereichen des Plangebiets. Für diesen Bereich ergibt sich ein undurchlässiges Einzugsgebiet von rd. 1,85 ha und ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 980 m³.

Die Sohle des Regenrückhaltebeckens wird im Mittel auf 80,40 m ü. NHN angelegt. Somit stellt sich bei einem 30-jährlichen Regenereignis eine Einstauordinate von 81,18 m ü. NHN ein. Es verbleibt zum umliegenden Gelände ein Freibord von mind. 0,30 m.

Das südöstliche Regenrückhaltebecken dient der Retention des Niederschlagswassers aus den südlichen Bereichen des Plangebiets. Dort ergibt sich ein undurchlässiges Einzugsgebiet von rd. 2,14 ha und ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 1.170 m³.

Die Sohle des Regenrückhaltebeckens wird im Mittel auf 81,70 m ü. NHN angelegt. Somit stellt sich bei einem 30-jährlichen Regenereignis eine Einstauordinate von 82,66 m ü. NHN ein. Es verbleibt zum umliegenden Gelände ein Freibord von mind. 0,14 m.

Hauptvorfluter für das anfallende Niederschlagswasser sind der Schlautbach und der Zitterbach. Die Zuleitung des Niederschlagswassers in den Schlautbach erfolgt über die Münsterstraße, die Zuleitung des südlich anfallenden Niederschlagswassers in den Zitterbach soll über den Straßenseitengraben bzw. den Rohrdurchlass DN 600 unter der L550 erfolgen. Das im Westen aufzufangende Hangwasser wird südwestlich weitergeleitet, unter der Planstraße 2 zum Regenrückhaltebecken (RRB) östlich der Planstraße 2 weitergeleitet und von dort über ein Drosselbauwerk zum Zitterbach geleitet.

Gleichzeitig wird nach Vorgabe durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Behandlungsanlage gemäß der Richtlinie für die Entwässerung von Straßen (REwS) parallel zur L550 vorgesehen (ca. 10 m * 40 m Betonbecken, Bodenretentionsfilter usw.) vorgesehen. Das Oberflächenwasser der L 550 wird einer Behandlung unterzogen, bevor es in den Straßenseitengraben der L550 abgeleitet wird.

Zur Sicherung der möglichen Zu- und Ableitung sowie einer Zufahrt zur Behandlungsanlage werden an zwei Stellen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL – (B) –) zu Gunsten des Landesbetrieb Straßenbau NRW festgesetzt, die eine Verbindung von Behandlungsanlage und der L 550 herstellen.

Die Fläche, die als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung – RRB / Behandlungsanlage – festgesetzt wird, dient der Behandlungsanlage sowie der Regenrückhaltung des Niederschlagswassers, welches über die Retentionsmulden am westlichen Plangebietsrand abgeleitet wird.

Ergänzend erfolgt der Hinweis, dass die Regenrückhaltung auch durch die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken erfolgen kann. Die Ableitung darf 0,5 l/s von 1.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Um die technische Realisierbarkeit zu ermöglichen, liegt die Mindestmenge bei 2 l/s. Die Rückhaltung kann in der nachfolgend dargestellten Form erfolgen: als Teiche, ober- oder unterirdische Speicherbehälter oder Rigolen oder ähnliche Lösungen. Die Art der Rückhaltung ist mit dem Fachbereich III Infrastruktur und Immobilien der Gemeinde Havixbeck abzustimmen. Gemeinsame Lösungen für benachbarte Grundstücke sind nicht zulässig. Gesetzliche Bestimmungen müssen eingehalten werden; Überflutungsnachweise sind nach der aktuellen Rechtslage zu erbringen (s.u.). Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde Havixbeck sind für diese Maßnahme keine Reduzierungen der Abwassergebühren vorgesehen.

Es wird empfohlen, der Regenwasserableitung eine Regenwassersammlung und -nutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder den Haushalt (Toiletten-spülung) vorzuschalten. Gemäß Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Havixbeck werden Vorgaben zur Brauchwassernutzung und zur Rückstausicherung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Überflutungsnachweis

Das geplante Niederschlagsentwässerungssystem für das Regenrückhaltebecken und die Regenwasserkanalisation bzw. Entwässerungsgräben werden für ein 30-jährliches Regenereignis hydraulisch ausgelegt, sodass es zu keinem Überstau der gesamten Entwässerungsanlagen bei diesem Regenereignis kommen kann. Somit wäre ein sehr hoher „Entwässerungskomfort“ für die Erschließung des Baugebiets „Masbeck“ und der Unterlieger erreicht.

Im Bereich der angegebenen Überflutungen an der vorhandenen Grabenstruktur an der L 550 gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte wird ein Regenrückhaltebecken für ein 30-jährliches Regenereignis platziert. Somit wird das anfallende Niederschlagswasser aus diesem Bereich in Zukunft geordnet abgeleitet. Für das nördliche Regenrückhaltebecken wird ein Beckenvolumen von rund 980 m³ vorgesehen, für das südliche Regenrückhaltebecken ein Beckenvolumen von rund 1.170 m³. Beiden Becken sind für die Entwässerung des Baugebiets notwendig.

Ein detaillierter hydraulischer Nachweis der Regenwasserentwässerungsanlagen erfolgt im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Im Zuge der Überflutungsvorsorge sind bei außergewöhnlichen Regenereignissen > 20 - 30 Jahre objektbezogene Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser an Gebäuden und Gebäudeteilen und auf Grundstücken erforderlich.

Für die Gebäude des Plangebietes wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss mindestens 0,3 bis 0,5 m über dem geplanten Straßenendausbauniveau anzuordnen. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Grundwasser

Grundwasser wurde zwischen 90 und 230 cm unter Gelände angetroffen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Diese Löschwassermenge kann im Brandfall entnommen werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Gemeinde Havixbeck.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“ ist ein Altlastenvorkommen nicht bekannt.

Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vorab keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten jedoch mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

6.3 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.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt gemäß dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland innerhalb bedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche. Das Haus Havixbeck, das sich rd. 500 m nordwestlich des Plangebietes befindet, wird als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit aufgeführt. Um Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler langfristig zu gewährleisten, sind gem. o.g. Fachbeitrag die vorgelagerten Flächen von Bebauung freizuhalten. Zwischen dem Plangebiet und dem Haus Havixbeck befindet sich eine Waldfläche. Mit Umsetzung der Planung werden keine Sichtbeziehungen gestört. Bei der mittelfristigen Überplanung der gesamten Fläche zwischen der „Münsterstraße“ im Osten, der L 550 im Süden und Westen und dem Schlautbach im Norden wird der kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland mit in die Planungsüberlegungen einbezogen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung sowohl eines Geruchs- als auch eines Lärmgutachtens (Verf. Richters & Hüls, Ahaus) für das Baugebiet erforderlich. In dem Gutachten werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr und ggf. der Gewerbelärm ermittelt. Auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch entstehende Neuverkehre im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung am zukünftigen Kreisverkehr werden betrachtet.

7.1 Schallimmissionen

Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“, Verf.: Richters & Hüls, 18.06.2026, Ahaus

Verkehrslärm

Im Rahmen dieser Untersuchung sollen die Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr (Münsterstraße, Landesstraßen 550 und 581 und Bahnstrecke 2265 westlich des Plangebiets) sowie durch das südöstlich gelegene Gewerbegebiet und durch den nordwestlich gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb auf das Plangebiet ermittelt werden.

Die Ermittlung des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19 [11] berechnet. Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehr werden gemäß der Anlage 2 (zu § 4) der 16. BImSchV in Verbindung mit der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen berechnet. Die öffentlichen Straßen und der Schienenverkehr werden nach der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ beurteilt.

Die Ergebnisse bezogen auf den Straßenverkehr zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 von tags 55 dB(A) im südlichen Bereich der WA-Fläche im Zeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) um bis zu 14 dB(A) überschritten wird. Ab einem Abstand von rund 87 m (EG), 94 m (1. OG) bzw. 100 m (2. OG) von der Grenze des Plangebietes wird der Orientierungswert eingehalten. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 von nachts 45 dB(A) wird im östlichen und südlichen Bereich der WA-Flächen im Zeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Den zukünftigen Bewohnern müssen gesunde Wohnverhältnisse garantiert werden können. Geht man davon aus, dass zumindest bei verkehrsbedingten Schallimmissionen die Immissionsquelle nicht beseitigt werden kann, kommen theoretisch folgende Schallschutzmaßnahmen in Frage:

- aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle,
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster),
- Anpassen der Wohngrundrisse,
- Abrücken der geplanten Bebauung in „ruhige“ Bereiche.

Aktive Maßnahmen in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls entlang der Landesstraße sind in der erforderlichen Höhe aus gestalterischer Sicht nicht realisierbar. Zudem entsprechen unter Energieeinsparungsgesichtspunkten heute zu errichtende Gebäude automatisch den erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegeln für den Lärmpegelbereich III.

Die auf das Plangebiet prognostizierten Lärmeinwirkungen, ausgehend vom Straßenverkehr, können durch den passiven Lärmschutz gemindert werden. Eine Schalldämmung der Außenbauteile an Gebäuden (Fenster, Wände, Dächer) kann den Schallpegel in den Wohnräumen entsprechend niedrig halten. Dabei sind folgende Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen:

- Bau der schutzbedürftigen Wohnräume an der den Emissionsquellen abgewandten Seite,

- Schallschutzfenster und -türen an den schutzbedürftigen Wohnräumen.

Im Plangebiet sind im südlichen Bereich (direkt entlang der Bundesstraße) maßgebliche Lärmpegel von 75 dB bzw. 70 dB in Ansatz zu bringen. Hier ist keine Bebauung vorgesehen.

In etwa für den Bereich des südlichsten Hofes ist ein maßgeblicher Lärmpegel von 65 dB in Ansatz zu bringen. Hier sind, unter Berücksichtigung üblicher Raumgrößen sowie Wand-Fenster-Verhältnisse, die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III, d.h. ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'_{w} von min. 31 – 35 dB, zu erfüllen. Dieses bewertete Bauschalldämm-Maß wird gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durch die Fenster-Schallschutzklasse 2 – 3 erreicht.

Im übrigen Bereich ist ein maßgeblicher Lärmpegel von 60 dB, bzw. bis 55 dB in Ansatz zu bringen. Hier sind, unter Berücksichtigung üblicher Raumgrößen sowie Wand-Fenster-Verhältnisse, die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich II, bzw. I, d.h. ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'_{w} von min. 30 dB, zu erfüllen.

Dieses bewertete Bauschalldämm-Maß wird gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durch die Fenster-Schallschutzklasse 1 – 2 erreicht.

Gemäß der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, [19] ist bei einem Außengeräuschpegel von $> 50\text{dB(A)}$ zur Nachtzeit eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume notwendig. Gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ [17] sind bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen nicht verringert wird.

Den flächendeckenden Lärmpegelkarten ist zu entnehmen, dass durch die Geräuscheinwirkungen des öffentlichen Straßenverkehrs im südlichen Bereich des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Außenwohnbereichen auftreten. Um in den Außenbereichen der Gebäude die Orientierungswerte einzuhalten, ergeht der Hinweis, die Terrassen/Balkone so anzulegen, dass diese jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch eine verlängerte Gebäudewand etc. vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden. Die Planzeichnung markiert diesen Bereich mit der **Raute 7**.

Die Rechtsprechung eröffnet die Möglichkeit, in vorbelasteten Gebieten eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) um 5 dB(A) auf 60 dB(A) im Rahmen einer gerechten Abwägung zu gestatten.

Die Schienenverkehrsdaten wurden durch die Deutsche Bahn AG für den Streckenabschnitt 2265 Havixbeck bis Münster-Roxel zur Verfügung gestellt. In den Berechnungen wurden die prognostizierten Verkehrszahlen für das Jahr 2030 in Ansatz gebracht. Eventuelle Ausbauabsichten der Bahnstrecke, die in der Prognose 2030 nicht aufgeführt wurden, können somit in den Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Die Ergebnisse bezogen auf den Schienenverkehr zeigen, dass an den Immissionspunkten (Westen und Süden des Plangebiets) die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich eingehalten werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von

Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärm- pegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich I bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB	
Lärmpegelbereich II 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 31 - 35$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 36 - 40$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 31 - 35$ dB
Lärmpegelbereich V 75 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 41 - 45$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 36 - 40$ dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 50 dB(A) auftreten (siehe Planeintrag, **Raute 6**), sind Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 im Baugenehmigungsverfahren ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Mehrverkehr

Des Weiteren sollen die Geräuschemissionen an der vorhandenen Bebauung durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr durch das geplante Vorhaben beurteilt werden.

Insgesamt ist die Ausweisung von ca. 350 (nach überarbeitetem Konzept: 240) Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 79 (nach überarbeitetem Konzept 127) Einfamilienhäuser vorgesehen.

Sämtliche Wohneinheiten sind über die nordöstliche Zuwegung (Anbindung an den im Bau befindlichen Kreisverkehr) erreichbar. Es wird in der Berechnung davon ausgegangen, dass der Quell- und Zielverkehr das Plangebiet jeweils zu gleichen Teilen aus nördlicher Richtung und aus südlicher Richtung über die Münsterstraße befahren und verlässt. Bei der Zuwegung zum Plangebiet wird eine Geschwindigkeit der Pkw und der Lkw von 30 km/h berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass es durch den Mehrverkehr innerhalb des Plangebietes an den bestehenden Wohnhäusern zur Tagzeit zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel von bis zu 0,7 dB(A) und zur Nachtzeit zu einer Erhöhung um bis zu 0,5 dB(A) kommt. Die Werte der Zumut-

barkeitsschwelle von tags 70 dB und nachts 60 dB werden an den untersuchten Immissionspunkten unterschritten. Die Überarbeitung der Konzeption sieht sogar insgesamt eine weniger dichte Bebauung vor, sodass die angenommenen Wohneinheiten und damit der Verkehr eher geringer ausfallen. Zudem wird eine weitere Zu- und Abfahrt über die Landesstraße ergänzt, wodurch sich die Verkehre im Plangebiet aufteilen werden und nicht ausschließlich über die Münsterstraße geleitet werden.

Gewerbelärm

Zusätzlich sollen im Rahmen dieser Untersuchung die Auswirkungen des südöstlich des Areals befindlichen Gewerbegebietes Masbeck und dem nordwestlich gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb am Standort Josef-Heydt-Straße innerhalb des Plangebietes untersucht werden. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm.

Die Ergebnisse bezogen auf den Gewerbelärm zeigen auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 von tags 55 dB(A) im Zeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und nachts von 40 dB(A) im Zeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) im Plangebiet flächendeckend eingehalten werden.

Bei dem nordwestlich gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb am Standort Josef-Heydt-Straße 2 wurde bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens festgestellt, dass dieser Betrieb unter Berücksichtigung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags 60 dB pro m² und nachts 45 dB pro m² in Anlehnung an die DIN 18005 nicht relevant auf das Plangebiet einwirkt. Da es sich nicht um einen typischen Gewerbebetrieb handelt und sowohl tags als auch nachts Lärmimmissionen entstehen können, wurde zur Betrachtung einer pessimalen Situation zudem ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB pro m² sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit in Ansatz gebracht.

7.2 Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Geruchsemittenten in Form von Tierhaltungsanlagen. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen eines Geruchsgutachtens (Verf.: Richters & Hüls, 25.08.2023, Ahaus) geprüft, ob das Plangebiet die Anforderungen der TA Luft, „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft,“ vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2021) einhält. Immissionen sind gemäß TA Luft 2021 auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen.

Neun geruchsrelevante landwirtschaftliche Betriebe im Süden und Westen des Plangebietes (Radius von 600 m um das Plangebiet herum) wurden untersucht und wirken sich als Geruchsvorbelastung auf das Ergebnis der Rahmenplanung aus. Die Angaben über die auf den Betrieben genehmigten Tierzahlen wurden durch Einsicht in die Bauakten ermittelt.

Das Gutachten zum Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“ kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Beurteilung der gesamten Geruchsimmissionssituation sind die Emissionsdaten der Geruchsemittenten als Geruchsbelastung in die Berechnung aufzunehmen und in den Ergebnissen darzustellen. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt anhand einer Immissionssimulation.

Die Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes erreicht Werte zwischen 0,05 (5 %) und 0,25 (25 %) der Jahresstunden. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegen Werte zwischen 0,05 (5 %) und 0,15 (15 %) vor. Im Bereich einer geplanten Sondergebietsfläche zur Errichtung einer

Energiescheune werden Werte von 0,16 (16 %) erreicht. Im südlichen Bereich des Plangebietes, in denen Werte von 0,12 (12 %) bis 0,25 (25 %) ausgewiesen werden, sind öffentliche Grünflächen sowie Retentionsflächen vorgesehen. Somit wird der in der TA Luft 2021 aufgeführte Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (10 %) in Teilbereichen überschritten. Gemäß der Kommentierung zur TA Luft [8] kann im Übergangsbereich von Wohn-/Mischgebieten zum Außenbereich ein Immissionswert von $0,10 < IW < 0,15$ als hinnehmbar angesehen werden. Da sich die vorgesehenen Baugrenzen, in denen ein Wert von bis 0,15 erreicht wird, im Übergangsbereich zum Außenbereich befinden, kann hier ein Wert von bis 0,15 als tolerierbar angesehen werden. Für die geplante Sondergebietsfläche, welche keinen dauerhaften Aufenthaltsort darstellt, kann aus unserer Sicht in Anlehnung an eine Gewerbegebietsfläche ein Wert von bis zu 0,25 als hinnehmbar angesehen werden. In der Überarbeitung des Bebauungsplans ist hier keine Sondergebietsfläche vorgesehen, jedoch sind weiterhin die Stellplatzanlagen des Wohnhofes angeordnet. Die Fläche steht trotz Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle demnach nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Ein Schutzanspruch für öffentliche Grünflächen und Retentionsflächen liegt u. E. nicht vor.

Mögliche Erweiterungsabsichten der umliegenden Tierhaltungsbetriebe wurden hier nicht berücksichtigt. Es ist festzuhalten, dass bereits im Istzustand im Umfeld der Betriebe an bestehenden Wohnhäusern, z.B. Masbeck 7a, Masbeck 17, Masbeck 23 heute die zulässigen Immissionswerte für Wohnen im Außenbereich (bis zu 25 % in begründeten Ausnahmefällen) ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Somit stellt nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern die bestehenden Wohnhäuser die Einschränkungen für mögliche Erweiterungsabsichten der Betriebe dar. Erweiterungsabsichten dieser Betriebe sind demzufolge nur mit einer Verbesserung der Immissionssituation gegenüber dem derzeitigen Zustand denkbar.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche 1. BA	10,30 ha
Wohnbaufläche (WA)	5,80 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	1,68 ha
Öffentliche Grünfläche	1,38 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,87 ha
<i>überlagerte Fläche (Ebene -1): Sondergebiet (erneuerbare Energien) Nicht in der Gesamtfläche enthalten</i>	<i>0,88 ha</i>
Ver- und Entsorgung	0,57 ha

9 Umweltbericht

Siehe gesondertes Dokument.

10 Gutachten

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) – Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“ der Gemeinde Havixbeck, Verf.: Ökoplanung Münster, 05.05.2026

Baugrunduntersuchung, Allgemeine Baugrundbeurteilung, Verf.: Dr. Muntzos & Partner, Lienen 27.02.2023

Denkmalpflegerische Einordnung Haus Havixbeck, Verf.: Gemeinde Havixbeck, August 2023

Faunistischer Fachbeitrag – Baugebiet Masbeck, Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, Verf.: Ökoplanung Münster, 06.02.2023

Geruchsgutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“, Verf.: Richters & Hüls, Ahaus, 25.08.2023

Gutachterliche Stellungnahme, Potenzielles Vorkommen des Bodentyps „Parabraunerde“, Verf.: Dr. Muntzos & Partner, Lienen, 24.10.2023

Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“, Verf.: Richters & Hüls, Ahaus, 18.06.2026

Sicherheitsaudit Linksabbieger L 550 zur Erschließung des Baugebiets Masbeck in Havixbeck, Verf.: Schwegmann Consulting, Hamburg, 21.03.2026

Stellungnahme zum Sicherheitsaudit, Voruntersuchung, Verf.: Ingenieurbüro ibt Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Osnabrück, 24.03.2026

Umweltbericht, Verf.: öKon Münster, 28. Mai 2026

Verkehrsuntersuchung Erschließung B-Plan „Baugebiet Masbeck“, Verf.: Ingenieurbüro ibt Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Osnabrück, 01.09.2025

Voruntersuchung Straßenbau, Linksabbieger L 550 zur Erschließung des Baugebiets Masbeck in Havixbeck, Verf.: Ingenieurbüro ibt Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Osnabrück, 12.05.2026

Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag und Höhenplanung (Kanal und Straße), Verf.: Flick Ingenieurgemeinschaft, 18./27.05.2026

Bearbeitet von der Gemeinde Havixbeck und pesch partner architektur stadtplanung GmbH
Dortmund, Mai 2026

pesch partner architektur stadtplanung GmbH
Hörder Burgstraße 11 · 44263 Dortmund

Anhang

Havixbecker Sortimentsliste (gem. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck 2009)

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Havixbeck	
WZ-Nr. 52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.31.0	Apotheken
WZ-Nr. 52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente in Havixbeck	
WZ-Nr. 52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
WZ-Nr. 52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente in Havixbeck	
WZ-Nr. 52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
WZ-Nr. 52.44.5	Teppiche (ohne Teppichboden)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Einbaugeräte)
WZ-Nr. 52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
WZ-Nr. 52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
WZ-Nr. 52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
WZ-Nr. 52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf (Baulemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitätseinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
WZ-Nr. 52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge
aus WZ-Nr. 52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
aus WZ-Nr. 52.49.2	Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
aus WZ-Nr. 52.49.8	Campingartikel (Zelte und Zubehör)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung