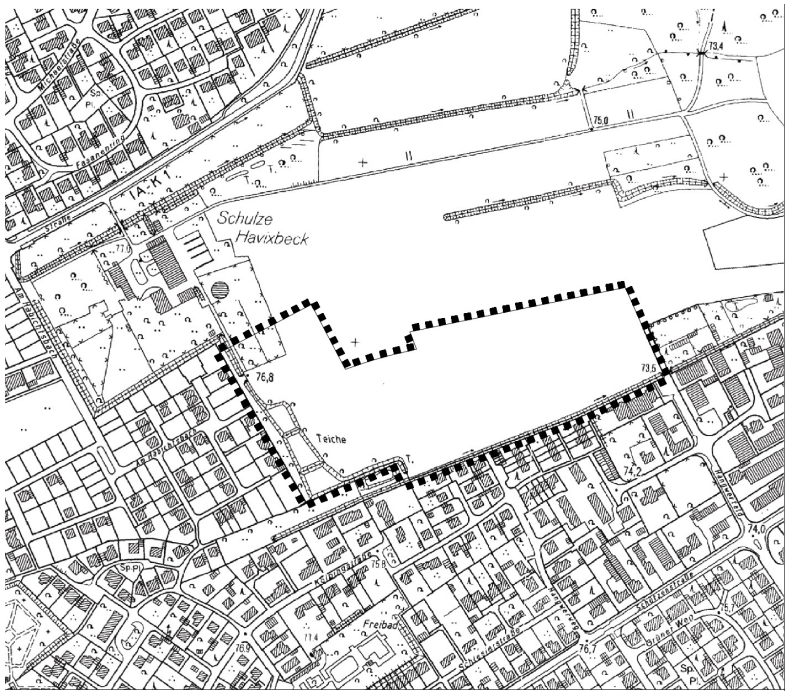
Anlage 2 zur VO/065/2024

Bebauungsplan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand § 4a(3) BauGB i.V. m. § 214 (4) BauGB

Gemeinde Havixbeck



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	**Städtebauliche Konzeption**	**6**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**7**
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	10
3.4	Bauweise / Bauformen	10
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	10
3.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
3.7	Bauliche Gestaltung	11
4	**Erschließung**	**12**
4.1	Ruhender Verkehr	13
4.2	Fuß- und Radwege	13
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**14**
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	14
5.2	Eingriffsregelung	14
5.3	Biotop- und Artenschutz	15
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	20
5.5	Forstliche Belange	20
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	20
6	**Ver- und Entsorgung**	**21**
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**22**
8	**Immissionsschutz**	**22**
9	**Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**	**24**
9.1	Denkmalschutz	24
10	**Fragen der Durchführung und Bodenordnung**	**24**
11	**Flächenbilanz**	**24**
12	**Umweltbericht**	**24**
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	25
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und	

	Auswirkung bei Durchführung der Planung	26
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
12.6	Zusätzliche Angaben	30
12.7	Monitoring	30
12.8	Zusammenfassung	31

Anhang

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 03.07.2014 beschlossen, für einen Bereich im Zentrum Havixbecks nördlich der Wohngebiete Hangwerfeld und östlich anschließend an das Baugebiet „Wohnpark Habichtsbach” einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 30 BauGB aufzustellen.

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

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

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

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

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

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

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

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

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

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

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

gen, davon ein zusätzlicher Neubau von knapp 500 Wohnungen.
Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Havixbeck am 15.12.2011 beschlossen, die notwendigen Vorbereitungen zur baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Havixbeck zu treffen und zwar durch Ausweisung von Neubauflächen und durch Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von älteren Baugebieten (sog. Innenentwicklung).
Hieraus folgend wurden die älteren Baugebiete hinsichtlich noch möglicher zusätzlicher baulicher Entwicklungen untersucht. In verschiedenen Einzelfällen ist durch Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung verschiedener Baugrundstücke erhöht worden; ferner wurden Spielplatzflächen, die für ihre Zweckbestimmung nicht mehr benötigt werden, im Rahmen von Planänderungsverfahren in Baugrundstücke umgewandelt.
Zurzeit verfügt die Gemeinde selbst über keine weiteren Neubaugrundstücke. Es stehen lediglich noch 10 Baugrundstücke in der Ortslage von Havixbeck und Hohenholte zur Verfügung, deren Vermarktbarkeit durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah geplant ist. Alle Übrigen freien Baugrundstücke sind aufgrund des Eigentümervorbehaltes zurzeit nicht baulich nutzbar.
Dem stehen – bei einer jährlichen Bautätigkeit von ca. 60 Wohneinheiten – gemäß einer bei der Gemeinde Havixbeck geführten Bewerberliste ca. 90 Nachfragen gegenüber.
Zurzeit werden im Bestand ca. 30 bebaute Grundstücke jährlich veräußert, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Minderung des Flächenverbrauchs geleistet wird.
Gleichwohl sind die Maßnahmen der Innenentwicklung nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Havixbeck vollständig zu decken. Daher soll nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung weiterer Bauflächen geschaffen werden.
Die Gemeinde Havixbeck hat den vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach” am 22.09.216 als Satzung beschlossen. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan weitgehend umgesetzt. Vor dem Hintergrund zwischenzeitlich ergangener verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Firstrichtung soll mit dem nunmehr eingeleiteten ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB vorsorglich eine Klarstellung dieser Festsetzungen erfolgen. Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan nach dem erneuten Satzungsbeschluss rückwirkend in Kraft zu setzen. Die geänderten Teile des Bebauungsplanes und der Begründung sind entsprechend markiert.

1.3 Derzeitige Situation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen brach.
Im Umfeld der Hofstelle Schulze Havixbeck liegt eine kleinere Streuobstwiese. Südlich der Hoflage befanden sich bis vor Kurzem Stillgewässer, die in der Zeit um 1900 als Klärbecken für die Abwässer des im Westen gelegenen Krankenhauses „Marienstift Droste zu Hülshoff“ angelegt wurden, diese Funktion jedoch nicht mehr übernehmen und zwischenzeitlich trocken gefallen sind.
Im westlichen, östlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes grenzen Siedlungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionen (Wohngebiete, Öffentliche Einrichtungen, Gewerbegebiete) an.
Nördlich schließt der freie Landschaftsraum an. Charakteristisch für diesen sind die in östliche Richtung fließenden Gräben, begleitet von Heckenzügen und Waldflächen des Hangwers Buschs.
Eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes in ökologischer Hinsicht erfolgt im Umweltbericht.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für die Flächen im Plangebiet die Darstellung als „Wohnbaufläche” und „Gemischte Baufläche” getroffen. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erweiterungsflächen des Wohnquartiers Habichtsbach, in zwei Abschnitten zu entwickeln.
Das vorliegende Konzept umfasst den ersten Abschnitt, der im Wesentlichen die Flächen südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschießungsstraße in Anspruch nimmt. Nördlich dieser Erschließungsstraße, deren Lage durch den Verlauf der Kanaltrasse aus dem Wohngebiet Habichtsbach vorbestimmt ist, befindet sich im Westen des Plangebietes eine um eine gemeinsame Platzfläche angeordnete Hausgruppe mit ca. 10-15 Baugrundstücken (je nach Grundstücksgröße).
Die südlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Baufelder gliedern sich in drei Quartiere:
Im Osten, im Anschluss an das Gewerbegebiet Hangwerfeld, ist eine

gemischt genutzte Bebauungsstruktur vorgesehen, die über die Verlängerung Hangwerfeld erschlossen wird. Damit wird den Anforderungen des Immissionsschutzes im Bezug auf gewerbliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet Hangwerfeld vorbeugend Rechnung getragen.
Die westlich anschließenden Grundstücksflächen gliedern sich in zwei Quartiere, die jeweils durch Erschließungsschleifen erschlossen sind, so dass auf flächenintensive Wendeanlagen verzichtet werden kann.
Mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 25 bis 30 m besteht eine große Flexibilität für die spätere Grundstücksaufteilung und -vermarktung.
Das Plangebiet soll zum weitaus überwiegenden Teil der Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel-/ und /oder Doppelhäuser dienen.
Die Anordnung von Mehrfamilienhäusern wird daher auf zwei Baufelder im Osten des Plangebietes unmittelbar an der Haupterschließungsachse begrenzt.
Die Gestaltung der künftigen Bebauung im Plangebiet orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben, die auch im Wohnpark Habichtsbach umgesetzt wurden und die eine große Vielfalt der Bebauung zulassen. Dabei werden für verschiedene Bauformen im Plangebiet jeweils eigene Bereiche festgelegt. So werden Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss auf die Bereiche entlang der Haupterschließungsstraße im Norden des Quartiers begrenzt. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern (bis zu 7 Wohneinheiten). Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 500 - 600 qm im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ca. 75 Baugrundstücke realisiert werden. Innerhalb der gemischten Bauflächen können in Abhängigkeit von der nachgefragten Grundstücksgröße sechs bis zehn Baugrundstücke entstehen.
Die Erschließung des neuen Wohnquartiers für den Individualverkehr erfolgt durch die Anbindung an die Straße Hangwerfeld im Osten. Die Haupterschließungsstraße folgt dabei in ihrem Verlauf der bestehenden Kanaltrasse. Die Anbindung an das Straßennetz des Wohngebietes Habichtsbach I im Westen dient lediglich für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Mischgebiet**

Die Bauflächen am östlichen Rand des Plangebietes werden entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Konzeption als

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um im Übergang zu den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen auch die Ansiedlung von – das Wohnen nicht störenden – gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Dabei ist die angestrebte Nutzungsmischung nicht grundstücksbezogen zu sehen, sondern umfasst die im Plangebiet festgesetzten Mischgebietsflächen insgesamt.
Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand von Havixbeck werden die gem. § 6 (2) Nr. 3 sonst allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Havixbeck zu vermeiden.
Die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit den unmittelbar westlich anschließend geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.
Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

- **Allgemeines Wohngebiet**

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

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

Um die Haupterschließungsstraße, die nach Realisierung des nördlich des Plangebietes anschließenden 3. Bauabschnittes das städtebauliche Rückgrat des Quartiers bildet auch städtebaulich zu betonen, wird abweichend von der o.g. Regelung für die unmittelbar an der Haupterschließungsstraße gelegenen Baufenster (WA 2, WA 3, WA 4) eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
Für die im WA 1 gelegenen Bauflächen, für die eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen wird, wird ergänzend zu der maximalen Baukörperhöhe eine Mindest- und Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 4,00 m bis 6,00 m festgesetzt, um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit zu gewährleisten.
In den mit WA 5 gekennzeichneten Teilbereichen wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 3,50 bis 4,50 m festgesetzt, um hier ein einheitliches Quartier mit der im Münsterland typischen Bebauung mit eineinhalb-geschossigen Erscheinungsbild zu realisieren.
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße ist in der Straßenachse entsprechend im Bebauungsplan eingetragen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Um einen harmonischen Übergang zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet auch im Bezug auf die bauliche Dichte zu gewährleisten, wird auch für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 %, wird im Plangebiet auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den Eingriff in den im Plangebiet anstehenden schutzwürdigen Boden zu minimieren.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Er-

reichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert wird und zusammenhängende, von Bebauung freigehaltene, rückwärtige Gartenzonen entstehen. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abwägung mit der städtebaulich gewünschten Raumbildung soweit möglich nach Süden, um die Voraussetzung für die Nutzung passiv-solarenergetischer Potenziale mit den Gebäuden zu sichern. Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.4 Bauweise / Bauformen

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

3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.
Überwiegend wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.
Im Hinblick auf sich wandelnde Wohn- und Lebensbedürfnisse der Bevölkerung sollen in einzelnen Bereichen des Plangebietes auch die Möglichkeit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, z.B. auch für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, geschaffen werden.
Aufgrund der damit verbundenen höheren Verkehrsbelastung werden die Standorte für diese Bebauung auf den östlichen Eingangsbereich des Allgemeinen Wohngebietes unmittelbar an der Haupterschließungsstraße (WA 3 und WA 4) sowie auf das festgesetzte Mischgebiet begrenzt. In Anlehnung an die im Bereich des Wohnparks Habichtsbach bereits realisierten Mehrfamilienhäuser wird hier eine Begrenzung auf bis zu sieben Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Grenzabstand der Hauptgebäude gem. BauO NRW zulässig, um sowohl die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche als auch die rückwärtigen Gartenzonen von baulichen Anlagen freizuhalten. Gem. BauO NRW nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

3.7 Bauliche Gestaltung

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und hochwertige Gestaltung des Wohnquartiers zu sichern. Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass für den überwiegenden Teil des Baugebietes (WA 1) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30^0 zulässig sind.
Abweichungen hiervon bestehen in den mit WA 2, WA 3, WA 4 gekennzeichneten Bauflächen. Hier soll die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ($0 – 5^0$) und Staffelgeschoss eröffnet werden. Des Weiteren wird in den mit WA 5 gekennzeichneten Bereichen die Dachneigung auf $38 – 45^0$ beschränkt, um hier in Verbindung mit einer Traufhöhe von 3,50 m bis 4,50 m ein eineinhalbgeschossiges Siedlungsbild mit steileren Dächern zu sichern.
In diesem Zusammenhang erfolgt die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen zu dem Zweck, ein möglichst harmonisches Gestaltungsbild der öffentlichen Straßenräume in dem Baugebiet in einem Wechselspiel von trauf- und giebelständiger Bebauung zu erzeugen.
Für das Mischgebiet wird auch im Hinblick auf die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude demgegenüber ein größerer Spielraum in der Gestaltung der Dachform eingeräumt. Hier sind sowohl Gebäude mit Flachdach ($0 – 5^0$) als auch Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30^0 zulässig.
Hinsichtlich der Außenwandmaterialien erfolgt im Sinne einer regionaltypischen Bebauung eine Beschränkung der zulässigen Materialien auf Sicht- und Verblendmauerwerk in den Farben rot, braun, weiß und anthrazit, Putz (weiß) und Naturstein. Die Dacheindeckung ist mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder – steinen vorzunehmen. Vollflächige Holzverschalungen werden ausgeschlossen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung insbesondere hinsichtlich der Farbigkeit zu sichern.
Um in den engen öffentlichen Straßenräumen ein aufgelockertes Bild

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

4 Erschließung

Grundlage des Erschließungskonzeptes ist die städtebauliche Rahmenplanung zur Entwicklung der Siedlungsflächen im Bereich Habichtsbach aus dem Jahre 2006*.

Diese sieht im Zuge der stufenweisen Entwicklung der Baugebiete eine durchgängige Verbindung zwischen den Quartieren Habichtsbach I und Habichtsbach II sowie die Anlage der sog. „Osttangente” als Verbindung zwischen der Altenberger Straße im Norden und der Schützenstraße im Süden vor.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt demnach durch die Anbindung an die Straße Hangwerfeld im Osten. Die Haupterschließungsstraße folgt dabei in ihrem Verlauf der bestehenden Kanaltrasse und wird im zentralen Bereich des Plangebietes durch einen Anger visuell gegliedert.

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

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

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

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

Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung** wurde die aus einer Öffnung der Durchfahrt zwischen beiden Baugebieten resultierende Verkehrsbelastung ermittelt. Dabei wurde unterstellt, dass die geplante sog. „Osttangente” zunächst nicht realisiert wird.

Danach ist im worst-case in Abhängigkeit von dem jeweiligen Stre-

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

** Gemeinde Havixbeck, Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplan Havixbeck – Ergänzende Untersuchung Berechung Planfall 1 a, Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH, April 2016

ckenabschnitt im Verlauf dieser Verbindungsstraße von einer von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 650 Kfz/24 h auszugehen.
Vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Lärmbelastungen für die Anwohner der Sammelstraße insbesondere im Bereich des im Baugebiet Habichtsbach I festgesetzten Reinen Wohngebietes, für die die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden, soll daher von einer durchgängigen Verbindung der Baugebiete mit Ausnahme für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge abgesehen werden.
Die Erschließung des Baugebietes Habichtsbach II erfolgt somit ausschließlich über die Straße Hangwerfeld.
Sollte eine „Osttangente” zur Realisierung kommen, sollte diese zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung bereits in Verlängerung des Hangwerfeldes östlich der Bauflächen in Richtung Norden geführt werden.

4.1 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.
Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche und der Gartenzonen im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Carports können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
Im Verlauf der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Platzsituationen besteht ausreichend Raum für die erforderlichen Besucherstellplätze.

4.2 Fuß- und Radwege

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

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grün- und Freiflächenkonzept

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

Die am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Teiche gelegene Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes als „öffentliche Grünfläche” mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und mit 20 großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung bepflanzt. Die konkrete Gestaltung der Flächen soll im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen ggf. unter Beteiligung der Anwohner festgelegt werden.

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

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

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

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

5.2 Eingriffsregelung

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

Das Biotopwertdefizit wird durch Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH (WBC) ausgeglichen.

5.3 Biotop- und Artenschutz

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

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

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck und wird daher großräumig, d.h. in nördlicher, westlicher, südlicher und z.T. in östlicher Richtung durch den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde eingeschlossen. Lediglich in nordöstliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft gegeben. Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die an der westlichen Grenze befindlichen ehemaligen Klärbecken sind weitgehend ausgetrocknet und stellen sich als eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs der Gattung *Salix* (Weiden) dar. Die höhergelegenen Bereiche sind in ihrer Ausprägung ebenfalls als Brache anzusprechen und in erster Linie mit grasartigen sowie z.T. mit nitrophilen Pflanzen bestanden. Die Planung sieht vor, diese Strukturen im Sinne der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu entwickeln.

- **(Potentielles) Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems** (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 4010, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden bzw. angrenzenden Biotoptypen (Laubwälder mittlerer Standorte, Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotope, Äcker, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Gebäude, Stillgewässer) theoretisch 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 7 Fledermaus-, und 23 Vogelarten (s. Tab. 1).

** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2015: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/40102

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4010, März 2016. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand	LauW	FlieG	KlGehoel	oVeg	Aeck	Saeu	Gaert	Gebaeu	StillG
Wissenschaftl. Name	**Deutscher Name**		**in NRW (ATL)**	**mitt**								
Säugetiere												
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	vorhanden	S+	XX	(X)	X			(X)	X	(WQ)	(X)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	vorhanden	G	X	X	X				X	(WQ)	XX
Myotis myotis	Großes Mausohr	vorhanden	U	XX		X		(X)		(X)	WS/WQ	
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	vorhanden	G	XX	X	X			(X)	(X)	X/WS/WQ	X
Nyctalus noctula	Abendsegler	vorhanden	G	XX	(X)	WS/WQ	(X)	(X)	(X)	X	(WQ)	(X)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	vorhanden	G	X	(X)	XX				XX	WS/WQ	(X)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	vorhanden	G	XX		X			X	X	WS/(WQ)	(X)
Vögel												
Accipiter gentilis	Habicht	brütend	G-	X		X		(X)		X		
Accipiter nisus	Sperber	brütend	G	X		X		(X)	X	X		
Alauda arvensis	Feldlerche	brütend	U-					XX	X			
Anthus trivialis	Baumpieper	brütend	U	X		X						
Asio otus	Waldohreule	brütend	U	X		XX			(X)	X		
Athene noctua	Steinkauz	brütend	G-			XX		(X)	X	X	X	
Buteo buteo	Mäusebussard	brütend	G	X		X		X	X			
Cuculus canorus	Kuckuck	brütend	U-	X	X	X				X		X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	brütend	U					(X)	X	X	XX	(X)
Dendrocopos medius	Mittelspecht	brütend	G	XX								
Dryobates minor	Kleinspecht	brütend	U	XX		X				X		
Dryocopus martius	Schwarzspecht	brütend	G	XX		X			X			
Falco subbuteo	Baumfalke	brütend	U	X	X	X			X			X
Falco tinnunculus	Turmfalke	brütend	G			X		X	X	X	X	
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	G		(X)		XX					X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	brütend	U		X			X	X	X	XX	X
Passer montanus	Feldsperling	brütend	U	(X)		X		X	X	X		(X)
Pernis apivorus	Wespenbussard	brütend	U	X		X			X			
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	brütend	U	XX								
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	brütend	G	XX		X						
Strix aluco	Waldkauz	brütend	G	X		X			(X)	X	X	
Tyto alba	Schleiereule	brütend	G		(X)	X		X	XX	X	X	
Vanellus vanellus	Kiebitz	brütend	U-		X			XX				X

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung (Acker, Brache/ Klärteiche) sowie der Vorbelastungen durch die relativ zentrale Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

Im Hinblick auf die potentiell vorkommenden **Säugetiere** (Fledermäuse, vgl. Tab. 1) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, da im Plangebiet keine Biotopstrukturen mit entsprechendem Quartierspotential vorhanden sind (Baumbestand mit Höhlen, abstehender Rinde, Faulstellen etc.) und die vorhandenen Biotoptypen lediglich als nicht essentielles Teilnahrungshabitat zu bewerten sind.

Die einzigen Gehölze im Plangebiet stehen im Bereich der ehemaligen Klärbecken und sind - aus oben genannten Gründen - als Quartiere für Fledermäuse ungeeignet. In diesem Sinn, kann auch eine Betroffenheit des großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), der als

einzige der hier theoretisch denkbaren Fledermausarten potenziell auch Winter- und Sommerquartiere in Kleingehölzen haben kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind alle anderen potentiell hier zu erwartenden Fledermausarten hinsichtlich ihrer Quartiere auf „Gebäude“ (auch Stollen, Brunnen) angewiesen. Bei Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch keine Gebäude, z.B. in Form von Abrissarbeiten betroffen.

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

Im Hinblick auf die potentiell denkbaren **Vogelarten**, kann zunächst eine Betroffenheit von **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Baumfalke, Turmfalke, Wespenbussard) ausgeschlossen werden. Auch hier hat die ackerbaulich genutzte Fläche lediglich eine potenzielle Funktion als Teilnahrungshabitat. Teilnahrungshabitate übernehmen jedoch keine essentiellen Funktionen, es sei denn durch den Wegfall ist eine erfolgreiche Reproduktion ausgeschlossen, was in vorliegendem Fall nicht zu erwarten ist, da im unmittelbaren Umfeld genügend gleich- oder höherwertige Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen und Greife auch i.d.R. aufgrund ihrer großen Aktionsräume und der Vielzahl genutzter Biotoptypen genügend Nahrungshabitate erschließen können. Für diese Artengruppe können Horststandorte im Plangebiet (Fehlen geeigneter Horstbäume) ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung der Fläche als Bruthabitat für **Offenlandarten** (hier: Feldlerche, Kiebitz) ist nicht zu erwarten, da es durch die angrenzenden Gehölzstrukturen, der baulichen Entwicklung im Westen (Habichtsbach I) und der relativ zentralen Lage in der Ortslage von Havixbeck eine deutliche Vorbelastung der Fläche gibt. Diese Annahme wird auch durch den ökologischen Fachbeitrag* bestätigt, in dem bereits vor 10 Jahren festgestellt werden musste, dass aufgrund der intensiven Bewirtschaftung die Flächen nicht für eine erfolgreiche Reproduktion von Offenlandarten (z.B. Kiebitz, Feldlerche) geeignet sind.

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

Darüber hinaus können auch **Eulen** die entweder als Arten lückiger Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern (Waldkauz) bzw. halboffener Parklandschaft (Waldohreule) typisch sind oder einen Bezug zu dörflichen Siedlungsstrukturen bzw. Hofstellen mit entsprechenden Weideflächen (Steinkauz, Schleiereule) aufweisen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auch **Mehl**- und **Rauchschwalbe** sind bevorzugt an Scheunen oder Hofstellen (z.B. Hof Havixbeck) bzw. deren Umfeld zu finden, jedoch nicht innerhalb des

intensiv landwirtschaftlich dominierten Plangebietes. Die Ackerflächen und der Brachekomplex stellen für diese Arten keine essentielle Nahrungsfunktion dar.
Die Gruppe der **Spechte** (Mittel-, Klein-, Schwarzspecht) ist auf Waldbestände mit einem alten Baumbestand und entsprechend hohen Totholzanteilen angewiesen und daher im Plangebiet nicht von Bedeutung. Die spezifischen Lebensraumansprüche werden hier nicht erfüllt. Diese Arten sind jedoch im „Hangwer Busch“ denkbar. Artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des Störungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind bei Umsetzung des Planvorhabens jedoch nicht zu erwarten, da sie nur erheblich sind, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Hiervon kann jedoch bei dem Planvorhaben, u.a. aufgrund des Abstandes des Plangebietes und dem „Hangwer Busch“ (> 200 m) nicht ausgegangen werden. Gleiches gilt für die beiden an Wälder gebundenen Arten **Waldschnepfe** und **Waldlaubsänger**.
Vogelarten wie der **Baumpieper**, die in besonderem Maße an strukturreiche, störungsarme Habitate gebunden sind, d.h. an Lebensräume mit einer ausreichenden Anzahl von Singwarten, einer heterogenen Krautschicht und größeren Offenlandbereichen wie Lichtungen und Kahlschläge sind hier auszuschließen.
Der **Kuckuck** ist in fast allen Lebensräumen, jedoch bevorzugt in Parklandschaften, Heide- und Moorgebieten, lichten Wäldern, aber auch an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen anzutreffen. Aufgrund dieser großen ökologischen Amplitude hinsichtlich seiner Habitatwahl, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet einen essentiellen Lebensraum für die Art darstellt. Die gesetzlich geforderte ökologische Funktion ist - soweit durch das Planvorhaben überhaupt Gehölze betroffen sein sollten - im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Ein Tötungsrisiko gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) ausgeschlossen werden.
Der **Feldsperling** ist ein Bewohner halboffener Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus dringt er bis in Randbereiche ländlicher Siedlungen vor. Sie sind Höhlenbrüter und nutzten Specht- oder Faulhöhlen, Gebäudenischen sowie Nistkästen. Die Lebensraumansprüche der Art werden durch die dominierende intensive landwirtschaftliche Ackerfläche im Plangebiet nicht oder nur in Form eines nicht essentiellen Teilnahrungshabitates erfüllt. Brutplätze sind lediglich im Umfeld der Hofstelle denkbar, jedoch nicht im Plangebiet. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen könnten, sind aufgrund der eher pessimalen Ausstattung mit geeigneten Brut-

habitaten nicht anzunehmen.
Die im Messtischblatt aufgeführte **Bekassine** ist als Durchzügler (rastend) erfasst worden. Sie ist eine charakteristische Art der Nasswiesen sowie der Nieder-, Hoch- und Übergangsmoore und reagiert empfindlich auf Nutzungsintensivierung. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, da das Plangebiet kein bedeutendes Rastgebiet darstellt.
Der Brachekomplex im westlichen Bereich des Plangebietes kann ein Bruthabitat für **Gebüschbrüter** bzw. europäische Vogelarten (z.B. Elster, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz, Zilpzalp) darstellen. Dieser Brachekomplex soll jedoch bei Plandurchführung im Sinne einer Parkanlage entwickelt werden so dass diese Fläche auch zukünftig noch zur Verfügung stehen wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG können durch eine zeitliche Regelung zur Entnahme von Gehölzen (s.u.) vermieden werden. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes nicht gegen die weiteren Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird*.
Eine essentielle Funktion dieser Brache als Brut- wie auch als Nahrungshabitat kann aufgrund der geringen Größe sowie der gegebenen Vorbelastungen durch angrenzende Wohnnutzungen – sowohl für die Avifauna als auch für Fledermäuse – insgesamt ausgeschlossen werden.
Mit der Planung werden somit voraussichtlich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (keine Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres) keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

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

Aufgrund der Angaben des Fachinformationssystems (vgl. Tab. 1 und des ökol. Fachbeitrages von WoltersPartner, 2006, S. 40) liegen keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen von planungsrelevanten **Amphibien** und/ oder **Reptilien** im Plangebiet bzw. seinem unmittelbaren Umfeld vor.
Das Plangebiet weist keine mikroklimatisch begünstigten und gleichzeitig extensiv genutzten Lebensräume auf, die für eine Besiedlung mit Reptilien geeignet wären. Auch das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist für diese Tiergruppe als Lebensraum ungeeignet.
Die ehemaligen Klärbecken, weisen eine unregelmäßige Wasserführung auf. Ein ausreichend großer und tiefer Wasserkörper, der für Amphibien zur Fortpflanzungszeit als Laichplatz geeignet wäre konnte im Rahmen der Bestandserfassungen (Okt. 2014, März 2015) nicht festgestellt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet für diese Artengruppe eine anderweitige ökologische Funktion,

z.B. in Form von Winterlebensräumen übernimmt. Es kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber dieser Artengruppe im Zuge der späteren Ausgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Parkanlage ausgeschlossen werden können.

- **Fazit**

Auf Basis der vorliegenden Informationen ist eine tiefergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich. Die im Plangebiet bestehenden Strukturen sind für die gemäß Messtischblattabfrage potentiell denkbaren Arten als Lebensraum nicht geeignet bzw. nicht von essentieller Bedeutung. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1), Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da sich die Erhaltungszustände bei Plandurchführung nicht verschlechtern. Die ökologische Funktion ist im räumlichen Zusammenhang gewährleistet, so dass von einer Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG nicht ausgegangen werden kann. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG, die ggfs. durch eine notwendige Entfernung von Gehölzen verursacht werden könnten (Gebüschbrüter) kann durch Beachtung einer Bauzeitenregelung in Anlehnung an § 39 BNatSchG (**keine** Gehölzentfernungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres), vermieden werden. Diese Zeiteneinschränkung gilt auch bei einer ggfs. notwendigen Umgestaltung der ehemaligen Klärbecken.

- **Natura 2000-Gebiete**

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

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Graben A“ (Nr. 332264) in Form eines Fließgewässers. Dieser wird in seinem Bestand im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Entlang des Graben A wird im Bebauungsplan eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt um die Gewässerunterhaltung sicherzustellen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der Planung erfolgt die Entwicklung einer unmittelbar an den be-

stehenden Siedlungsraum angrenzenden Fläche. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert.
Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.
Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie) ist auf den Dachflächen zulässig, sodass der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet energetisch optimierte Bebauungskonzepte zu realisieren.
Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungsbereiches ist festzustellen, dass durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes (maximale Überschreitung der GRZ bis zu einem Faktor 0,5) eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas im Siedlungsbereich durch die Planung vermieden wird.
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt werden, noch Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen sind.

6 Ver- und Entsorgung

- **Strom, Gas, Wasser**

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

- **Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Trennsystem.
Das Entwässerungskonzept sieht folgende Abwasserbeseitigung vor:
Das Schmutzwasser wird in freiem Gefälle an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen, der im Rahmen der Erschließung des Wohnparks Habichtsbach I hergestellt wurde. Dieser leitet

das Schmutzwasser zur Kläranlage Havixbeck.
Das Niederschlagswasser wird in südlicher Richtung abgeleitet. Als Vorfluter dient der Graben A. Das Erschließungsgebiet wird in insgesamt vier Teileinzugsgebiete aufgeteilt. Somit ergeben sich vier neue Einleitungsstellen an denen die Niederschlagswassereinleitung ungedrosselt erfolgt. Die zentrale Rückhaltung der Niederschlagswassereinleitungen wird im Retentionsraum „Hohenholter Straße“ sichergestellt. Der Graben A wird seine Gewässereigenschaft beibehalten. Zur Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse im Graben A bis zum Retentionsraum „Hohenholter Straße“ werden dir vorhandenen Durchlässe unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse vergrößert.

- **Abfallbeseitigung**

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

8 Immissionsschutz

- **Gewerbelärm**

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

- **Verkehrslärm**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden*.
In diesem Zusammenhang wurden auch die Auswirkungen der Anbindung des Plangebietes an das Baugebiet Habichtsbach I betrachtet.

* Schalltechnische Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ in Havixbeck. Uppenkamp und Partner, Ahaus, Juni 2016

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die von dem motorisierten Verkehr auf der am nördlichen Rand des Baugebietes verlaufenden Haupterschließungsstraße ausgehenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für die erste Baureihe zur Nachtzeit um bis zu 2 dB überschritten werden. Im Bereich des Mischgebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.
Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.
Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden.
Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden in der gegebenen Situation entlang der Erschließungsstraße aus städtebaulichen Gründen aus.
Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.
Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind möglichst an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden anzuordnen. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.
Im Rahmen der Immissionsbetrachtungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die mit der Erschließung der nördlich angrenzenden – bereits im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten – Flächen (Habichtsbach III) verbundenen Zusatzverkehre auf der Wohnsammelstraße mit einbezogen, da hier eine Realisierung des Baugebietes mittelfristig zu erwarten ist.

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

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

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

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

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

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

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,77 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	3,90 ha	–	57,6 %
– Mischgebiet	0,55 ha	–	8,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,17 ha	–	17,2 %
– Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,11 ha	–	1,6 %
– Öffentliche Grünfläche	0,63 ha	–	9,4 %
– Private Grünfläche	0,08 ha	–	1,2 %
– Wasserfläche	0,18 ha	–	2,6 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,15 ha	–	2,2 %

12 Umweltbericht

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

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

12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

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

- **Umweltschutzziele**

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

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	- Die Fläche des Plangebietes weist eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion auf. - Es besteht eine geringe Funktion für die Naherholung, jedoch sind keine ausgewiesenen Fuß- oder Radwege vorhanden. - Im Umfeld besteht Wohn- aber auch gewerbliche Nutzung.	- Durch die Planung geht die Funktion für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Stattdessen wird Wohnraum geschaffen. - Die Erholungsnutzung in der freien Landschaft wird eingeschränkt. Jedoch entsteht eine Erholungsnutzung durch die privaten Gärten. - Durch die Gliederung der Bauflächen nach der Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet) wird der Immissionsschutz gewährleistet. Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	- Die Fläche stellt sich derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. - Von Norden nach Süden, entlang der westlichen Grenze, liegt ein Brachekomplex aus ehemaligen Stillgewässern (Klärteichen) mitsamt Gehölzaufwuchs/ nitrophilen Saumgesellschaften. - Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Graben A“, welcher bei Starkregenereignissen als Überlauf für verdünntes häusliches Abwasser (Mischwasser) dient. - Im Norden, Westen, Süden und z.T. auch in östlicher Richtung begrenzen Wohn- und gewerbliche Nutzungen des Siedlungskörpers der Gemeinde großflächig das Plangebiet. Lediglich in nordöstliche Richtung besteht noch ein Übergang in die freie Landschaft.	- Es werden vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen von nachrangiger ökologischer Qualität überplant. - Die höherwertigen Biotoptypen werden im Sinne der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entwickelt und daher vor erheblichen negativen Beeinträchtigungen geschützt (s.a. Kap. 5.3). - Das Gewässer „Graben A“ wird planungsrechtlich gesichert. - Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird eine durch die zentrumsnahe Lage gekennzeichnete Fläche einer Bebauung zugeführt. Der dadurch entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist, soweit nicht innerhalb des Bebauungsplanes möglich, über externe Flächen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH (vgl. Anhang). Mit der Planung werden **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Arten- und Biotop-schutz	- Die im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Biotopstrukturen sind für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung; übernehmen keine essentiellen Funktionen (s. Kap. 5.3). - Ein Vorkommen europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden (s. Kap. 5.3). - Nutzungen als Teilnahrungshabitat sind nicht auszuschließen. Teilnahrungshabitate sind in vorliegendem Fall aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, nicht von essentieller Bedeutung. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet Baumberge (DE-4010-302) liegt südwestlich in einer Entfernung von über 2 km.	- Mit der Planung werden unter Beachtung einer Bauzeitenregelung, d.h. keine Entfernung von Gehölzen vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres, keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet. Für eine dezidierte Betrachtung wird an dieser Stelle auf Kap. 5.3 der Begründung verwiesen. - Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet Baumberge können aufgrund der Entfernung und der Art und Weise des Vorhabens ausgeschlossen werden.
Boden	- Dem Plangebiet unterliegt großflächig ein Grauer Plaggenesch über Pseudogley-Podsolen. - Dieser Boden ist als besonders schutzwürdig klassifiziert.	- Bei der Inanspruchnahme kommt es zu einer Versiegelung eines besonders schutzwürdigen Bodens mit geringen Bodenwertzahlen. Es wird die natürliche Bodengenese in den versiegelten Bereichen unterbrochen. - Die Inanspruchnahme des Bodens ist nicht vermeidbar (s.a. Planungsalternativen Pkt. 12.5). - Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens wird durch einen entsprechenden Korrekturfaktor in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrades (Überschreitung der GRZ auf max. 25 %) im Baugebiet berücksichtigt. Die Überplanung des Bodens stellt **keine erhebliche Beeinträchtigung** dar, da i.d.R. mit dem erforderlichen externen Ausgleich des Eingriffs eine Verbesserung (Extensivierung) eines Bodens erfolgt.
Wasser	- Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Gewässer „Graben A“ (Nr. 332264) welches bei Starkregenereignissen als Überlauf für verdünntes häusliches Abwasser (Mischwasser) dient. - Schutzgebietsausweisungen finden sich nicht innerhalb des Plangebietes.	- Das Gewässer „Graben A“ wird im Rahmen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Es werden somit **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Luft und Klima	- Die Flächen des Plangebietes haben aufgrund ihrer Strukturen und derzeitigen Nutzung eine geringfügig positive Auswirkung auf die Lufthygiene und dienen bei Bewuchs als Kaltluftproduzenten. - Die vorhandenen Laubgehölze haben während der Sommermonate eine positive Wirkung auf die Lufthygiene und dienen der Frischluftproduktion.	- Aufgrund der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung und der vorgesehenen geringen Versiegelungsrate ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. - Ein Großteil der Gehölze kann durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden. Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Versiegelung werden durch die festgesetzten Grünflächen und die bestehenden Gehölze abgemildert. Es kommt **nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut**.
Landschaft	- Das Landschaftsbild ist neben der ackerbaulichen Nutzung derzeit durch die zentrale Lage im Ort, das angrenzende Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen geprägt. - Der erste Abschnitt der Wohnbauentwicklung ist bereits durchgeführt worden. - Durch die verschiedenen anthropogenen Nutzungen ist die natürliche Schönheit von Natur und Landschaft bereits eingeschränkt. - Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.	- Das Landschaftsbild wird durch die Planung neu gestaltet und der angrenzenden Wohnbebauung angepasst. - Nach Norden ist keine weitere Eingrünung vorgesehen, um die Fortsetzung der Wohnbauentwicklung nicht einzuschränken. Das Plangebiet ist durch die anthropogen gestaltete angrenzende Landschaft bereits deutlich vorgeprägt, so dass **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen.**
Kultur- und Sachgüter	- Der Graue Plaggenesch ist ein Kulturgut. - Sachgüter liegen nicht vor.	- Die Inanspruchnahme des Kulturgutes ist nicht vermeidbar (s.a. Planungsalternativen). - Im Falle von interessanten Bodenfunden ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren. Es sind **keine Kultur- und Sachgüter** von der Planung **betroffen**.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren i.d.R. negative Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Mit zunehmender landwirtschaftlicher Nutzung nimmt die Lebensraumqualität für Fauna und Flora ab, zugleich die negativen Einflüsse auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft) zu. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen jedoch nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen/ Extremstandorten) und damit zwangsläufig auch zu einem Verlust besonders wertvoller Biotope führen.	- Im Plangebiet bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, die über das „normale“ Maß hinausgehen, so dass es hier auch **nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt, die mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen würden.**

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

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

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

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

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

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.
Zum plangebietsinternen Ausgleich tragen die geplanten Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen bei. Für den Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktdefizits (s. Anhang) erfolgt ein Ankauf von

Biotopwertpunkten bei den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Schaffung von Wohnbauland sind im zentralen Bereich von Havixbeck nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, weitere Bauflächen möglichst ortskernnah zu realisieren, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, an denen sich die städtebaulichen Ziele in gleicher Qualität realisieren ließen. Mit der Planung wird weiterhin das Ziel einer kompakten Ortsstruktur verfolgt und die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessert.
Die planerische Grundlage dieser Entwicklung bildet dabei die städtebauliche Rahmenplanung „Habichtsbach”, in der aufbauend auf den Aussagen des Gemeindeentwicklungsplans „Havixbeck 2015“ ein Konzept zur abschnittsweisen Entwicklung der Flächen festgelegt wurde (s.a. Pkt. 2).
Im Regionalplan ist dieser Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Somit werden durch die vorliegende Planung die Ziele der Regionalplanung umgesetzt.
Dem Gemeindegebiet von Havixbeck unterliegen großflächig besonders schutzwürdige Böden. Diese liegen sowohl in Siedlungsnähe, als auch im restlichen Gemeindegebiet, so dass eine Beanspruchung unvermeidbar ist. Für eine kompakte Siedlungsentwicklung ist es erforderlich die Entwicklung im Sinne der vorliegenden Planung durchzuführen.

12.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes sowie seiner Umgebung.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

12.7 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.
Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prü-

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

12.8 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 03.07.2014 beschlossen, für einen Bereich im Zentrum Havixbecks nördlich der Wohngebiete Hangwerfeld und östlich anschließend an das Baugebiet „Wohnpark Habichtsbach” einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 30 BauGB aufzustellen.
Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 6,7 ha große Fläche und wird begrenzt

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

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.
Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck und wird daher großräumig, d.h. in nördlicher, westlicher, südlicher und z.T. in östlicher Richtung durch den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde eingeschlossen. Lediglich in nordöstliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft gegeben. Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die an der westlichen Grenze befindlichen ehemaligen Klärbecken sind weitgehend ausgetrocknet und stellen sich als eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs dar.
Mit Umsetzung des Planvorhabens erfolgt daher eine Inanspruchnahme einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die zukünftigen Grünflächen sichern den wesentlichen Bestand der vorhandenen Gehölze.
Gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung werden mit der Planung unter Beachtung einer Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (keine Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres) keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.
Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Erweiterung des Wohnparks voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis ist dabei festzuhalten, dass die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden bzw. nicht betroffen sind. Durch die Gliederung der Bauflächen nach der Art der

Nutzung (Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet) wird der Immissionsschutz zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet. Die ökologisch hochwertigeren Bereiche können über entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann teilweise durch „Grünfestsetzungen“ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH kompensiert.
Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich weiterhin im derzeitigen Umfang (landwirtschaftlich) genutzt.
Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen für die Wohnbaufläche bzw. die Grünfläche aufgrund der in diesen Bereichen nunmehr möglichen Siedlungsentwicklung mit einer möglichst kompakten Ortsstruktur mit kurzen Wegen und der Konzentration der Infrastruktur in der Ortsmitte bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereiches nicht.
Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes sowie seiner Umgebung.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im Mai 2024

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

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

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

Das Biotopwertdefizit in Höhe von 99.510 Biotopwertpunkten wird durch Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH ausgeglichen.

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

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1 Acker	59.300	2,0	1,2*	2,4	142.320
1.1 Straße	37	0,0	1,0	0,0	0
1.1 Feldwege (versiegelt)	145	0,0	2,0	0,0	0
5.3 Brache (> 15 Jahre)	4.036	6,0	1,0	6,0	24.216
5.1 Brache (< 15 Jahre)	2.386	4,0	1,0	4,0	9.544
7.1 Graben	170	2,0	1,0	2,0	340
2.3 Begleitvegetation (Graben)	1.576	3,0	1,0	3,0	4.728
Summe Bestand G1	**67.650**				**181.148**

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

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Wohnbaufläche (GRZ 0,4 + 25% Überschreitung)	38.960				
1.1 Versiegelte Fläche	19.480	0,0	1,0	0,0	0
4.1 Garten	19.480	2,0	1,0	2,0	38.960
Mischbaufläche (GRZ 0,4+ 25% Überschreitung)	5.538				
1.1 Versiegelte Fläche	2.769	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grün in der Mischbaufläche	2.769	2,0	1,0	2,0	5.538
Öffentliche Grünfläche					
8.1 Anpflanzung (S + T, west)	310	6,0	1,0	6,0	1.860
4.2 Grünfläche (Parkanlage, west)	6.056	3,0	1,0	3,0	18.168
8.2 großkronige Einzelbäume, überlagernd (Parkanlage, 20 Stück á 30 qm)	600	6,0	1,0	6,0	3.600
private Grünfläche					
4.1 Garten	790	2,0	1,0	2,0	1.580
Verkehrsfläche					
1.1 öffentliche Verkehrsfläche	11.650	0,0	1,0	0,0	0
8.2 kleinkronige Einzelbäume, überlagernd (60 Stück á 15 qm)	900	6,0	1,0	6,0	5.400
1.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	1.070	0,0	1,0	0,0	0
1.1 Ver- und Entsorgung	12	0,0	1,0	0,0	0
7.1 Wasserfläche	1.801	2,0	1,0	2,0	3.602
2.1 Fläche für die Wasserwirtschaft (Unterhaltungsweg)	1.463	2,0	1,0	2,0	2.926
Summe Planung G2	**67.650**				**81.634**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	81.634	-181.148	=	-99.514
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**-99.510**	Biotopwertpunkten.	