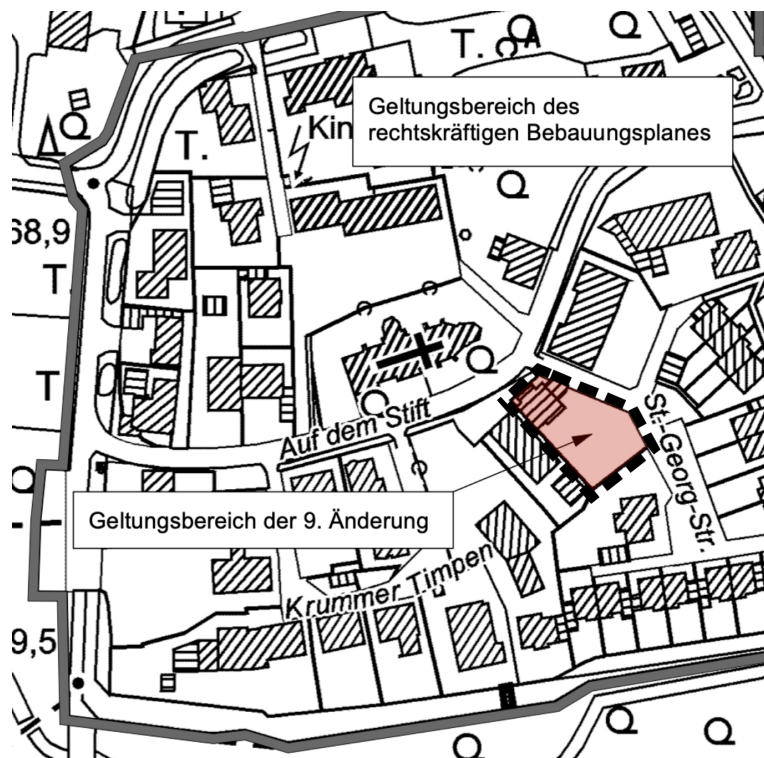


9. Änderung Bebauungsplan „Stiftsdorf Hohenholte“

Begründung

Gemeinde Havixbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	6	
3.1	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2	Überbaubare Flächen	6	
3.3	Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen	6	
4	Erschließung	7	
4.1	Ruhender Verkehr	7	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Artenschutz	8	
5.2.1	Bestandsbeschreibung	8	
5.2.2	Potentielltes Arteninventar	9	
5.2.3	Wirkfaktoren	9	
5.2.4	Auswirkungsprognose	10	
5.2.5	Maßnahmen	12	
5.3	Natura 2000	13	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
5.5	Forstwirtschaftliche Belange	13	
5.6	Belange des Bodenschutzes	14	
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
6	Ver- und Entsorgung	14	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
8	Immissionsschutz	15	
9	Denkmalschutz	15	
10	Flächenbilanz	16	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am —.—.— den Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ gefasst.

Das ca. 0,07 ha große Änderungsgebiet umfasst ein im Ortskern Hohenholtes, südlich der Stiftskirche St. Georg gelegenes Grundstück.

Es wird begrenzt durch

- die Verkehrsfläche Straße „Auf dem Stift“ im Norden,
- die Sankt-Georg-Straße im Osten,
- die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 96, Flur 40, Gemarkung Havixbeck im Süden,
- die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 93, Flur 40, Gemarkung Havixbeck im Süden im Westen.

Die Änderung umfasst damit die Flurstücke Nr. 95 und 326, Flur 40, Gemarkung Havixbeck

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Neubebauung eines Grundstücks im zentralen Bereich des Dorfkerns von Hohenholte unmittelbar südlich der St. Georg Stiftskirche.

Im Sinne der Innenentwicklung soll dabei das derzeit im Plangebiet bestehende ein-geschossige Einfamilienhaus durch ein zwei-geschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt werden, welches in giebelständiger Bauweise zur Straße „Auf dem Stift“ orientiert ist. Das geplante Gebäude bietet künftig ein Angebot von 5 Wohneinheiten in einer Größe von ca. 60 bis 120 qm und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Hohenholte.

Das geplante Bauvorhaben stimmt hinsichtlich seiner Geschossigkeit, der überbaubaren Flächen und einzelner Gestaltungsfestsetzungen nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes überein. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens zu schaffen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Hohenholte der Gemeinde Havixbeck befindet und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, erfüllt die

vorliegende Bebauungsplanänderung die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung daher entbehrlich. Sofern mit der Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, gilt dieser gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ befindet sich im Ortskern von Hohenholte und ist derzeit im nördlichen Teil durch ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach in traufständiger Bauweise zur Straße „Auf dem Stift“ bebaut. In dem Erdgeschoss des Gebäudes befand sich eine Filiale der Volksbank, die jedoch bereits leer steht. Der südliche Teil des Grundstückes wird als Gartenfläche genutzt.

Westlich angrenzend befindet sich ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus in giebelständiger Bauweise. Unmittelbar östlich begrenzt die St.-Georg-Straße das Plangebiet an die sich eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung anschließt.

Nördlich der Straße „Auf dem Stift“ befindet sich die denkmalgeschützte Stiftskirche St. Georg mit umgebenden Freiflächen. Das Umfeld des Änderungsbereiches ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Am 01.09.2021 ist 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 wurde geprüft.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht demnach nicht. Eine Betroffenheit durch Überflutungen in extremen Starkregenereignissen ist nicht gegeben.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für

das Plangebiet und sein Umfeld „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO dar.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der wirksame Bebauungsplan „Stiftsdorf Hohenholte“ trifft für den südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 95) die Festsetzung als „Dorfgebiet“ mit der Einschränkung, dass „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ unzulässig sind.

Der nördliche Teil (Flurstück 326) des Änderungsgebietes ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden nach Norden zur Straße „Auf dem Stift“ durch eine Baulinie sowie im Übrigen mit Baugrenzen festgesetzt. Für die Bauflächen und die westlich angrenzenden Flächen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung einer I-geschossigen, offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Für die östlich anschließend an die St.-Georg-Straße gelegenen Bauflächen wird demgegenüber eine zwei-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne der Innenentwicklung im Änderungsbereich die Grundlagen für eine Intensivierung der Wohnnutzung durch eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu schaffen.

Die historisch sensible Situation im Umfeld des Plangebietes mit der denkmalgeschützten Stiftskirche und den gewachsenen kleinteiligen Bebauungsstrukturen setzt ein sensibles Einfügen eines entsprechenden Baukörpers voraus.

Das Bebauungskonzept sieht zwei Baukörper mit Satteldach vor, die zur Straße „Auf dem Stift“ bzw. zur St.-Georg-Straße giebelständig angeordnet sind und durch einen gemeinsamen Erschließungstrakt verbunden sind. Durch die geringe Tiefe der jeweiligen Baukörper von ca. 8,60 m fügen sich diese gut in die bestehenden Strukturen ein und vermittelt in seiner Ausrichtung zwischen der westlich und östlich angrenzend gelegenen Bebauung.

Die Erschließung des Wohnhauses inklusive der notwendigen 5 Stellplätze ist von der St.-Georg-Straße aus geplant.

Im Nordwesten des Grundstücks sind zudem Fahrradstellplätze vorgesehen.

Für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist ein helles Klinkermauerwerk bzw. heller Putz, für die Dachflächen sind rote Dacheindeckungen geplant.

3 Änderungspunkte

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Neubebauung im Plangebiet zu schaffen, sind folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ erforderlich:

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem konkret geplanten Bauvorhaben wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse erhöht. Die Grundflächenzahl wird unverändert mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird entsprechend dem für das Bauvorhaben erforderlichen Maß auf 0,7 erhöht und festgesetzt.

3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden wie bisher zur Straße „Auf dem Stift“ mit einer Baulinie und im Übrigen durch Baugrenzen definiert. Im Südosten erfolgt eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Flächen für den dort geplanten Baukörper.

3.3 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

• Außenwandflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen werden unverändert übernommen. Zulässig als Außenwandmaterial sind wie bisher Verblendmauerwerk in rot bis rotbraunen Farbton sowie Verblendmauerwerk und Putzflächen in weiß oder gebrochenen Weißtönen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 2/5 einer Wandfläche) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Damit wird das Einfügen der künftigen Bebauung in den baulichen Kontext des Stiftbereiches sichergestellt.

• Dachform / Firstrichtung / Dacheindeckung

Die Dachneigung wird unverändert mit 45° – 48° festgesetzt. Im Hinblick auf das konkret geplante Bauvorhaben und den dort vorgesehenen Erschließungstrakt wird ergänzend festgesetzt, dass für untergeordnete Teilflächen der Hauptbaukörper Flachdächer zulässig sind. Um die Firstrichtung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, wird an Stelle der bisher zur Straße „Auf dem Stift“ traufständigen Bebauung die zulässige Firstrichtung künftig als giebel- und traufständig zur Straße „Auf dem Stift“ festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind wie bisher rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

- **Dachaufbauten**

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das konkret geplante Vorhaben zu schaffen, werden die Festsetzungen zu den Dachaufbauten wie folgt geändert:

Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand von Dacheinschnitten zu Giebeln, Graten und Kehlen soll in der Regel mind. 2,50 m Abstand betragen und kann in Ausnahmen auf 0,50 m verringert werden, soweit bauordnungsrechtliche Regelungen dem nicht entgegenstehen. Dachgauben sind jedoch unzulässig.

- **Drempel**

Die Festsetzungen zur zulässigen Drempelhöhe werden im Hinblick auf eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses auf 1,0 m ab Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante erhöht.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Auf dem Stift“ und die St.-Georg-Straße.

4.1 Ruhender Verkehr

Die gem. BauONRW erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen die geplanten 5 PKW-Stellplätze von der St.-Georg-Straße erschlossen werden. Die Anlage von Fahrradstellplätzen ist im nördlichen Grundstücksteil erreichbar von Straße „Auf dem Stift“ vorgesehen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.2 Artenschutz

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

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen, erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Dezember 2023 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Baudurchführung).

* 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.

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzhinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Dezember 2023)

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 743 m² große Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Hohenholte der Gemeinde Havixbeck. Das Umfeld wird aus einer Wohnsiedlung sowie einer unmittelbar nordwestlich liegenden Kirche gebildet. In südlicher Richtung beginnt in einer Entfernung von ungefähr 70 m ein Stieleichen-Hainbuchen-Wald. Die Fläche liegt an der Straße „Auf dem Stiff“ im Norden und wird im Osten von der „St. Georg-Straße“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst ein Wohnhaus sowie den dazugehörigen Gartenbereich. In dem Erdgeschoss des Gebäudes befand sich zusätzlich eine Filiale der Volksbank, die jedoch bereits leer steht. An der Ostseite des Hauses befindet sich eine mit Efeu bewachsene Garage. Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen hauptsächlich aus einer Rasenfläche sowie Gehölzstrukturen im Randbereich, unter anderem eine Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Im südlichen Bereich stocken einzelne Sträucher, außerdem werden in diesem Bereich Grünabfälle gelagert. Unmittelbar außerhalb des Plangebietes steht im südlichen Gartenbereich eine alte Weide. Der Garten ist vollständig von einem mit Efeu bewachsenen Zaun umgeben. Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits anthropogen vorbelastet.

5.2.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4010, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gärten, Gebäude) 22 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 7 Fledermausarten sowie 15 Vogelarten.

Darüber hinaus können nach fachgutachterlicher Einschätzung Vorkommen weiterer Fledermausarten wie z.B. Breitflügelfledermaus – auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus – im Siedlungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: Dezember 2023) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 500 m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt / Garten) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

5.2.3 Wirkfaktoren

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses im nördlichen Teilbereich des Plangebietes geschaffen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden daher das vorhandene Wohnhaus sowie die Garage abgebrochen.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 2 im Messtischblatt 4010 (Stand: Dezember 2023); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung der erfolgten Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

Art		Status	Erhaltungszustand	Potenzial-	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere						
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	Na	(Ru)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	-	(Na)	FoRu!
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na)	FoRu
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	Na	Na	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	Na	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	S	Na	FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

5.2.4 Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumanprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumanprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld mit

hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudes und des Gartens können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der derzeitigen Nutzung als Wohngebiet und angrenzenden Bebauungen entsprechen die zu erwartenden Tierarten voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. diese sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungsanlagen gewöhnt.

- **Fledermäuse**

In Bezug auf Säugetiere (hier: Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Breitflügel- und die Zwergfledermaus sind gebäudebewohnende Arten, die häufig im Siedlungsraum anzutreffen sind und über (halb-)offenen Landschaften jagen. Dabei nutzen sie auch beleuchtete Plätze sowie Parks, Gärten und Brachen im Siedlungsbereich. Der Abendsegler bevorzugt als Jagdgebiet offene Lebensräume und jagt unter anderem auch über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich. Es liegen keine geeigneten Baumbestände im Plangebiet vor, jedoch weisen insbesondere die Dachbereiche des Wohnhauses und der Garage potenzielle Versteck- und Einflugmöglichkeiten für die wenige Zentimeter großen Tiere auf (Rollladenkästen, Dachverblendungen). Mit Umsetzung des Planvorhabens ist ein Abbruch der bestehenden Gebäude im Plangebiet verbunden. Ein-/ Ausflugspuren oder sonstige Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Ein Potential als Quartiersfunktion kann jedoch aufgrund der o. g. Einflugmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet kann darüber hinaus für die o. g. Fledermausarten als ein nicht essenzielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/ nächtlichen Jagdflügen aufgesucht wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. des im Rahmen der Planumsetzung betroffenen Gartenbereiches ist jedoch nicht von einer essenziellen Funktion als Nahrungshabitat auszugehen. Im umliegenden Siedlungsbereich sind mindestens gleich- bzw. höherwertige Strukturen vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG durch den Verlust eines essenziellen Nahrungshabitates kann somit ausgeschlossen werden.

Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

Zur Vermeidung eines Tötungstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ist im Zuge des Abbruchvorhabens ganzjährig eine fledermauskundliche Abbruchbegehung erforderlich (s.u.). Darauf aufbauend können –

sofern notwendig – geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um einen Artenschutzkonflikt zu vermeiden.

Bau- und betriebsbedingte Störungen (Geräusche, Licht), die zu Auswirkungen auf die lokalen Populationen oder eine tatbestandsgemäße Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Ist-Situation nicht zu prognostizieren.

- **Vögel**

In Bezug auf die gem. Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Biotop-/ Habitatstrukturen im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Umfeld nur ein sehr geringes Potenzial für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten besteht. In dieser Hinsicht kann für Bluthänfling und Girlitz eine gelegentliche Nutzung der vorhandenen Grünstrukturen als nicht essentielles Nahrungshabitat nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtlich relevante Funktion im Sinne eines essenziellen Nahrungshabitates ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage, der Störfaktoren und gleich- bzw. höherwertiger Ausweichmöglichkeiten im Umfeld (struktureiche Gärten und Grünflächen) mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Aufgrund der geringen Habitatqualität sowie der vorhandenen Störfaktoren durch die aktuellen Nutzungen ist auch ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten aus fachgutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich einzustufen. Es liegen weder ungestörte Gebüschstrukturen noch geeignete (Nadel-)Bäume im Plangebiet vor.

Mit Umsetzung der Planung sind - unter Beachtung der u. g. Vermeidungsmaßnahmen - keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Vogelarten anzunehmen.

Das Plangebiet und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ein Nest in den südlichen Gehölzstrukturen erfasst. Sollte im Zuge der Planung eine Entfernung der Gehölzstrukturen notwendig werden, ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

5.2.5 Maßnahmen

Um mit Durchführung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, sind die nachfolgend genannten Maßnahmen einzuhalten:

- Zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Tötung ist eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs-

und Ruhezeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Empfehlungen

- In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die **Außenbeleuchtung** nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5.3 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,7 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung ausgeschlossen werden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.5 Forstwirtschaftliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Belange des Bodenschutzes

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB zu begründen.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird eine Inanspruchnahme von unversiegelter Gartenfläche vorbereitet. Die Fläche ist aufgrund der derzeitigen und der ehemaligen Nutzung bereits anthropogen geprägt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann eine nachträgliche Verdichtung erfolgen, wodurch eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Freiraum vermieden wird. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Eine entsprechende Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Kampfmittelbeeinflussung ist im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub

auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Havixbeck zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung unmittelbar berührt, da sich das Plangebiet innerhalb des historischen Ortskerns Hohenholtes unmittelbar südlich der Stiftskirche St. Georg, die als Baudenkmal unter Schutz gestellt ist, befindet. Das Plangebiet liegt somit im engeren Umfeld des Baudenkmals im Sinne des § 9 (2) DSchG NRW. Im Rahmen der hochbaulichen Planung fand daher eine enge Abstimmung der Kubatur und Fassadengestaltung des Bauvorhabens mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Havixbeck und dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde statt, die im Zuge der Änderung der Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus bestehen hinreichende Indizien, dass im Änderungsgebiet ein sogenanntes vermutetes Bodendenkmal gemäß § 2 (5) DSchG NRW vorliegt. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).

Das Änderungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe eines eingetragenen Bodendenkmals und zweifelsfrei innerhalb des Gräftenrings des früheren Klosters Hohenholte, dessen Ursprünge bis in das 12. Jahrhundert zurück reichen. Die Gründung erfolgte dabei auf einem Stiftungshof, welcher ältere vor Ort existente Baustrukturen erschließen lässt. Eine Rekonstruktion der baulichen Entwicklung innerhalb des Stiftsbezirkes weist für das Planungsgebiet zumindest eine Küsterei und ein Stiftsdamenhaus aus.

Im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens ist daher grundsätzlich von der Notwendigkeit einer stratigraphischen Flächengrabung durch eine Fachfirma im Vorfeld der Baumaßnahmen auszugehen. Die Notwendigkeit hinsichtlich einer archäologischen Dokumentationsmaßnahme gilt ebenso für den Abbruch bzw. Rückbau vorhandener Strukturen ab dem Niveau der Bodengleiche.

Bodeneingriffe im Zusammenhang mit einer Maßnahmenumsetzung

sollten in Anbetracht der genannten Aspekte daher im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden. Bedeutende archäologische Befunde sind nach ihrem Auftreten und ihrer fachgerechten Dokumentation an Ort und Stelle zu erhalten. Die Planungen sind in diesem Zusammenhang daher flexibel zu halten.

Vor diesem Hintergrund sollte frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Kontaktaufnahme mit dem LWL-Archäologie für Westfalen erfolgen, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eine entsprechende fachliche Begleitungen zu gewährleisten. In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

Grundsätzlich gilt, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Havixbeck und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG) ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,074 ha	–	100 %
davon:			
– Dorfgebiet	0,071 ha	–	95,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,003 ha	–	4,1 %

Coesfeld, im Juni 2024

WOLTERS PARTNER
 Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld