

**Bebauungsplan Nr. 135**  
**„Südlich Lerchenhain“**

**Begründung**  
**- Vorentwurf -**

---

Verfahrensstand § 3(1) / 4(1) BauGB

Gemeinde Nottuln

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3 Derzeitige Situation	6
1.4 Planaufstellungsverfahren	6
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	6
Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
<b>3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit, Bauweise	12
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
3.3 Überbaubare Flächen	13
3.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten	13
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.6 Baulichen Gestaltung	15
<b>4 Erschließung</b>	<b>16</b>
4.1 Interne Erschließung	16
4.2 Ruhender Verkehr	17
4.3 Fuß- und Radwege	18
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	18
<b>5 Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>18</b>
5.1 Grünfestsetzungen	18
5.2 Eingriffsregelung	18
5.3 Biotop- und Artenschutz	19
5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	19
5.5 Wasserwirtschaftliche Belange	19
<b>6 Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	20
6.2 Abwasserentsorgung	20
6.3 Abfallentsorgung	20
<b>7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>20</b>
<b>8 Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>9 Denkmalschutz / Archäologie</b>	<b>22</b>
<b>10 Flächenbilanz</b>	<b>22</b>

<b>11 Umweltbericht</b>	<b>22</b>
11.1 Einleitung	22
11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	30
11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	31
11.7 Zusätzliche Angaben	31
11.8 Zusammenfassung	31
11.9 Referenzliste der Quellen	32

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Nottuln hat in einer Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 6,5 ha große Fläche südlich des Ortskerns Nottuln und wird begrenzt

- im Westen durch die Dülmener Straße,
- im Nord-Osten durch das Wohnbaugebiet „Lerchenhain“,
- im Süd-Osten und Süd-Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 1289, 1299, 1300 und 1301, Flur 066, Gemarkung Nottuln (5017).

Die Grenzen des Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und werden im Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB entsprechend festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2017 geht hervor, dass der Bedarf an Wohnraum weiterhin besteht und seit Jahresbeginn 2016 gestiegen ist. In den Ballungsräumen kann die Nachfrage auf Grund von mangelnder Verfügbarkeit und der hohen Preise nicht ausreichend gedeckt werden. Faktoren wie die Zuwanderung von Flüchtlingen und der demografische Wandel beeinflussen zusätzlich die Entwicklung des Wohnungsbaus. Vermehrt wird preisgünstiger sowie barrierefreier Wohnraum nachgefragt, der in den Oberzentren nur noch begrenzt vorhanden ist. Auf diese Weise entsteht ein Druck auf die umliegenden Städte und Gemeinden.

In Nottuln ist in den letzten Jahren die Nachfrage an Wohnraum aus dem Oberzentrum Münster gewachsen. Trotz der steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, wird für Nottuln in der aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen bis 2030 weiterhin kein Wachstum, sondern eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Bevölkerung prognostiziert. Besonders die Altersgruppe zwischen 19 – 24 Jahren weist eine hohe Quote an Fortzügen auf (Demographiebericht - Nottuln, Bertelsmann Stiftung)

Aus der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre geht jedoch hervor, dass die Zuzüge den Fortzügen leicht überwiegen. Die Sterbefälle in Nottuln weisen im Zeitraum von 2009 bis 2015 einen etwas höheren Stand als die Geburtenrate auf. (vgl. Kommunalprofil IT

NRW 2017).

Um der heutigen Bedarfsnachfrage gerecht zu werden, hat die Gemeinde Nottuln am 18.08.2012 ein „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ beschlossen, dass auf die „Qualitätssicherung im Bestand“, die „Nachverdichtungsförderung und Baulückenschließung“ sowie die „Maßvolle und qualitätsorientierte Weiterführung der Siedlungsentwicklung“ eingeht.

In den letzten vier Jahren hat in Nottuln eine unerwartete Baulandnachfrage stattgefunden. Die letzte Baugebietsausweisung in Nottuln erfolgte am nördlichen Rand des Ortsteils Nottuln. Hier ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln Nord“ ein Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 4,5 ha und rund 70 Wohneinheiten entstanden. Des Weiteren wurde gemeinsam mit der WGZ-Bank das Baugebiet „Westlich Dülmener Straße / Olympiastraße“ entwickelt. Hier standen seit 2010 90 Bauplätze zur Verfügung. Zusätzlich wurde der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ in Appelhülsen umgesetzt. In diesem Baugebiet stehen derzeit keine Grundstücke mehr zum Verkauf, wobei auch alle gemeindeeigenen Grundstücke verkauft sind.

Auf Grund der abnehmenden Haushaltsgrößen (Anzahl der Einpersonenhaushalte in Nottuln 2006: 24,1 %; 2011: 29,0 %) und eine steigende durchschnittliche Wohnfläche (2006: 35,2 m<sup>2</sup>/Person; 2011: 37,1 m<sup>2</sup>/Person) führen zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnbebauung, trotz stagnierender Einwohnerzahl.

Zudem hat sich insbesondere im Jahr 2015 durch die Zuwanderung von Flüchtlingen die Bedarfslage im Bereich kostengünstigen Wohnraums verschärft. Hier ist in den nächsten Jahren ein großer Bedarf im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums zu erwarten.

In dieser Situation kommen gerade für den Ortsteil Nottuln seit Beginn 2012 vermehrt bauwillige Interessenten auf die Gemeinde zu, deren Grundstückswunsch nicht mehr erfüllt werden kann. Die Nachfrage bezieht sich vor allem auf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie für seniorengerechtes Wohnen. Die Nachfrage ist insbesondere für den Ortsteil Nottuln vorhanden. Andere Ortsteile werden wesentlich seltener nachgefragt. Vereinzelt konnte auf Grund dieser Tatsache bereits eine Abwanderung in Nachbargemeinden beobachtet werden.

Die Gemeinde führt eine Interessenliste für geplante neue Baugebiete, auf denen bereits 300 Personen eingetragen sind. Wird diesem Bedarf kein Raum gegeben, ist mit stärker sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen hat der Rat der Gemeinde Nottuln beschlossen, die notwendigen planungsrechtlichen Vorbereitungen zur baulichen Weiterentwicklung der Ortslage Nottuln zu treffen.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Nottuln beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süd-Westen des Plangebietes befindet sich ein bereits durch Wohnbebauung genutztes Grundstück. Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt direkt über die westlich angrenzende Dülmener Straße.

In nördlicher Richtung ist das Plangebiet umgeben von Wohnquartieren. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend das Wohnbaugebiet „Lerchenhain“. Der Straßenverlauf der „Dülmener Straße“ begrenzt das Plangebiet im Westen und schließt in nördlicher Richtung an die B 525 an. Im Süd-Westen und Süd-Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Entlang der nordöstlichen Grenze sowie von Westen nach Osten verlaufen Abwasserkanäle durch das Plangebiet, die bei der Planung berücksichtigt werden sollen.

### **1.4 Planaufstellungsverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorgaben der §§ 2 bis 4 BauGB.

Danach ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet werden, sind auszugleichen.

### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Ziel der Raumordnung.

Darüber hinaus sind die folgenden Ziele aus dem Textteil des Regio-

nalplans zu beachten:

1. Ziel 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.
2. Ziel 3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.
3. Ziel 3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Wie unter Punkt 1.2 bereits erwähnt, hat die Gemeinde bereits einige Bestrebungen unternommen, um den genannten Zielen gerecht zu werden. Durch die Analyse des zu erwartenden Siedlungsflächenbedarfs, den Beschluss eines Handlungskonzepts zur Siedlungsentwicklung Nottuln 2025, die Erhebung von Baulücken und Ermittlung von möglichen Nachverdichtungspotentialen, besteht in Nottuln bereits heute eine gute Datenbasis für eine Siedlungsentwicklung, die den Erfordernissen des Regionalplans angepasst ist.

Die Gemeinde hat sich intensiv darum bemüht, über ein Baulandkataster private Flächeneigentümer zur Mobilisierung ihrer Grundstücke zu bewegen. Durch zahlreiche kleinere Bebauungsplanänderungen wurden und werden innörtliche Nachverdichtungspotentiale für einzelne Wohngebäude oder Anbauten an Bestandsgebäude genutzt (z.B. Bebauungsplan NR. 136 „Astrid-Lindgren-Schule“, Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße-Süd“, Bebauungsplan Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“, Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Stiftsgärten“). Die Gemeinde führt eine Interessentenliste für neu entstehende Baugebiete, auf der sich bereits 300 Interessenten eingetragen haben.

Dieser Bedarf kann durch die Projekte der Innenentwicklung keinesfalls gedeckt werden. Es sind keine Flächenreserven vorhanden, die dauerhaft nicht mehr benötigt werden und zurückgegeben werden können.

Der Regionalplan enthält neben den zu beachtenden Zielen auch Grundsätze, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Auf diese

wird im Folgenden eingegangen, sofern sie für das Baugebiet „Südlich Lerchenhain“ von konkreter Bedeutung sind.

Grundsatz 1:

„Den demographischen Wandel bewältigen und Chancengleichheit bewahren.“

Das Baugebiet ermöglicht Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsgruppen. Durch seine unmittelbare Anbindung an den Ortskern haben auch mobilitätseingeschränkte Personen die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen.

Grundsatz 4/Grundsatz 34/Grundsatz 41

„Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung aufeinander abstimmen!“ / Verkehrliche Anbindung und Erschließung sichern, wachsende Mobilität umweltgerecht bewältigen!“ / „Radwegenetz ausbauen“.

Das Baugebiet fügt sich durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur und den Versorgungsmöglichkeiten einerseits und die gute verkehrliche Anbindung sehr gut in die bestehende Infrastruktur ein. Es trägt zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktur bei, in dem es weiteren Bevölkerungsverlusten entgegenwirkt. Eine Erschließung mit dem ÖPNV ist vorhanden. Über Fuß- und Radwege ist das Plangebiet sowohl an die Hauptverkehrsstraße „Dülmener Straße“ sowie an das angrenzende Wohngebiet „Lerchenhain“ erschlossen.

Grundsatz 6/Grundsatz 33:

„Dem Klimawandel bei der künftigen räumlichen Entwicklung Rechnung tragen!“/„Niederschlagswasser berücksichtigen“

Die Nettobaulandquote ist mit rund 76% für ein Baugebiet, in dem überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, sehr gut. Durch die kompakte Bauweise muss für das Gebiet weniger Freifläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dafür wird ein Straßenquerschnitt von lediglich 7 m geplant. Die Nähe zum Ortskern ermöglicht eine klimaschonende Mobilität für Alltagserledigungen. Die Baufenster sind zum Großteil so ausgerichtet, dass eine Nutzung von Solarenergie möglich wird. In Teilbereichen wird jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. bauliche Fassung der Hauptstraßen) auf eine strikte Solarorientierung verzichtet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem und das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, bevor es in den Vorfluter abgeleitet wird. So soll auf zukünftige Starkregenereignisse vorbereitet werden.

Grundsatz 8:

„Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!“

Diesem Grundsatz wird durch die Arrondierung des bestehenden Ortsteils vollumfänglich entsprochen. Mit ca. 76 % wird eine hohe Nettobaulandquote erreicht. Eine größere Verdichtung kommt auf Grund der ortsüblichen Baustrukturen und Nachfrage nicht in Be-

tracht (s.o.).

Grundsatz 16:

„Freiraum grundsätzlich erhalten!“

Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich als Ackerfläche genutzt. Durch die angestrebte kompakte Siedlungsentwicklung wird jedoch eine entsprechende Freirauminanspruchnahme / Zersiedelung der freien Landschaft vermieden. Bauplanungsrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Baugebietes und auf externen Ökopoolflächen vorgenommen.

Grundsatz 17/Grundsatz 18:

„Agrarstrukturelle Belange berücksichtigen!“ / Entwicklungsmöglichkeiten für naturraumverträgliche Landwirtschaft erhalten!“

Durch das Baugebiet werden rund 5,8 ha Ackerfläche in Anspruch genommen. Dies entspricht 0,09% der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (6.140 ha) Nottulns. Grundsätzlich bestehen daher noch Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe. Durch die kompakte Siedlungsentwicklung wird eine übermäßige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verhindert. Das Baugebiet wird im dem Bewusstsein entwickelt, dass auch diese im Verhältnis geringfügige Inanspruchnahme den Trend zu einer weiteren Flächenversiegelung negativ fortsetzt.

Grundsatz 23/Grundsatz 24:

„Erhalt der biologischen Vielfalt! / Bei allen Nutzungen Landschaftsbild, ökologische Funktionen und natürliche Vielfalt erhalten!“

„Das B-Plan-Gebiet ist durch die landwirtschaftliche und die unmittelbar angrenzende Nutzung als Siedlungsraum anthropogen geprägt. Gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Nennenswerte Freiflächen-, Gehölz- oder Gebäudestrukturen, die in Bezug auf den Aspekt der natürlichen Vielfalt und ökologischer Funktionen eine Relevanz aufweisen könnten, bestehen nicht. Durch die Realisierung der Planung entstehen jedoch erhebliche Flächenversiegelungen, die bauplanungsrechtlich ausgeglichen werden. Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass durch die gutachterlich genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG entstehen. Das Baugebiet soll sich durch die am Plangebietsrand anzupflanzenden Gehölze und die naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens in das Landschaftsbild einfügen.“

## **Regionalplan**

Insgesamt entspricht die Entwicklung, wie oben dargelegt, den textlichen Zielen und Grundsätzen dem Regionalplan Münsterland.

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Somit ist grundsätzlich die Wohnbauentwicklung für Nottuln aus landesplanerischer Sicht akzeptiert.

Eine landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster im Sinne von § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt mit Schreiben vom 05.11.2013 vor.

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Im Rahmen der 76. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel geändert.

### **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

An das Plangebiet grenzt nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 19 „Lerchenhain“, der die Baufläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, an. Im Westen schließen entlang der Dülmener Straße die Bebauungspläne Nr. 40 „P. de Coubertin“ und Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ an das Plangebiet an.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor auf der Fläche am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Nottuln, östlich der Dülmener Straße ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich an den angrenzenden Wohngebieten orientieren und die dort vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung aufgreifen soll. Dennoch soll eine – wenn auch an die Lage am Ortsrand angepasste – teilweise leicht verdichtete Bauweise gewählt werden, um dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachfrage nach Mietwohnungen und kleineren Grundstücken Rechnung zu tragen.

Dementsprechend ist das Plangebiet geprägt von unterschiedlichen Bautypologien. Überwiegend wird eine Bebauung mit Einfamilienhäuser (Einzelhäuser und Doppelhäuser) mit 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Darüber hinaus wird als Wohnform auch eine Reihenhausbauung vorgesehen. Entlang der Dülmener Straße wird die Bebauung ergänzt durch einzelne Grundstücke für mögliche Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten.

Um eine Vielfalt an baulicher Gestaltung zu gewährleisten, ist im

südwestlichen Siedlungsrand des Plangebietes zudem eine Bebauung mit Bungalows – z.B. für barrierefreie altersgerechte Wohnbebauung auf einer Ebene - vorgesehen.

Insgesamt kann so eine bauliche Dichte von rund 27 WE / ha Nettobauland entstehen. Diese liegt damit über der baulichen Dichte des benachbarten Baugebietes „Westlich Dülmener Straße“ mit rund 21 WE / ha Nettobauland.

Die neu entstehenden Grundstücke sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet, um so die Möglichkeit einer Ausnutzung der solar-energetischen Potenziale zu schaffen.

Um den Straßenraum innerhalb des Wohnquartiers räumlich zu fassen, sehen die Bebauungsstrukturen größtenteils eine straßenbegleitende Ausrichtung vor. Im Zentrum des Plangebietes auf den inneren Schollen ist stattdessen eine Bebauung mit Südgartenausrichtung vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen besitzen als durchgängige Baufenster eine Tiefe von in der Regel 14,00 m. Auf diese Weise werden die Gartenflächen von Bebauung freigehalten und genügend Freiraum für eine flexible Bebauung eröffnet.

Das Wohngebiet bietet insgesamt Platz für ca. 77 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie ca. 12 Baugrundstücke für Reihenhäuser und ca. 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von ca. 25 m bis 30 m besteht eine große Flexibilität für die spätere Grundstücksaufteilung.

Das Plangebiet wird von Westen über eine Anbindung an die „Dülmener Straße“ erschlossen. Ein zentraler Erschließungsring, dessen Hauptachsen parallel zum Siedlungsrand verlaufen, bildet die interne Erschließung. In südwestlicher und südöstlicher Richtung wird die Erschließung des Plangebietes ergänzt durch Stichstraßen die in Wohnhöfen münden. Auf diese Weise wird der Randbereich des Plangebietes gegliedert. Für die zukünftige Wohnbauentwicklung in Richtung Südwesten sowie eine perspektivisch denkbare Verknüpfung mit der Ausfallstraße aus dem Baugebiet Lerchenhain in Richtung Buxtrup entstehen im Plangebiet zwei Stiche für eine Verkehrsanbindung.

Um die Erschließung des Quartiers zu gliedern, wird ein kleiner Grünzug, der als Spiel- und Quartiersplatz geeignet ist im zentralen Bereich des Wohngebietes ergänzt.

Die Erschließungsstruktur ist so angelegt, dass die das Plangebiet querende Kanaltrasse innerhalb des Straßenraums bzw. einer öffentlichen Grünfläche verläuft.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist zur schadlosen Ableitung

des Niederschlagswassers eine Fläche zur Regenrückhaltung geplant.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Innerhalb des Plangebietes sollen keine Nutzungen angesiedelt werden, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der sparsam dimensionierten Wohnstraßen führen.

Damit im Bereich der Mehrfamilienhäuser entlang der „Dülmener Straße“ eine Belebung gesichert werden kann, die im Eingangsbereich des Wohngebietes zur Attraktivität beiträgt, sind für die mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete abweichend von der o.g. Regelung die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit, Bauweise**

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 1, WA 3, WA 4) festgesetzt. Im Sinne eines vielfältigen Angebots an Wohnformen wird zur Realisierung von Reihenhäusern in Teilbereichen (WA 2) eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. Zusätzlich wird für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine Bebauung mit Einzelhäusern (WA 5) festgesetzt.

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Umgebung wird für das Plangebiet überwiegend eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer Traufhöhe von 4,50 m – 6,50 m festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sowie in Teilen im südwestlichen Siedlungsrandbereich wird abweichend davon eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe von 11,00 m bzw. 10,00 m soll hier die Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses als Vollgeschoss planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grund der Nachfrage werden ebenfalls Flächen (WA 4) für eine

1-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,50 m planungsrechtlich gesichert.

Zusätzlich ist die Fußbodenoberkante mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen, um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen der Gebäude der Häuser vor Überflutung zu sichern.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Die exakte Höhenlage der Erschließungsstraße wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definieren die überbaubaren Flächen, festgesetzt durch Baugrenzen, zusammenhängende Baufelder. Im Zentrum des Allgemeinen Wohngebietes sind diese in einem Abstand von 3,00 m zu Straße festgesetzt und haben eine Tiefe von 14,00 m. Auf diese Weise werden die Gartenflächen von Bebauung freigehalten, während die überbaubaren Flächen genügend Freiraum für eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglichen. Im Bereich der mit WA 5 gekennzeichneten Bauflächen haben die überbaubaren Flächen eine Breite von 17,00 m. Durch das größere Baufeld entsteht mehr Freiraum für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern.

Die überbaubaren Flächen (WA 2), die für Reihenhäuser ausgewiesen sind, halten einen Abstand von 6,00 m zur Erschließungsstraße, um dort Raum für die Anordnung von Stellplätzen frei zu halten.

### **3.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten**

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass für den überwiegenden Teil

des Pangebietes (in der Panzeichnung mit WA 1, WA 3 und WA 4 gekennzeichnet) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Für die mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete, in denen Reihenhäuser zugelassen sind, wird demgegenüber festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden lediglich die im Westen des Plangebietes mit WA 5 gekennzeichneten Baugebiete. Hier soll im Eingangsbereich des Quartiers die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität im Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen um bis zu 3,00 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Damit ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück gesichert werden kann, müssen Garagen und Carports an ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 0,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung durch Hecken zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt. Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen.

Darüber hinaus werden für die mit WA 5 gekennzeichneten Bauflächen, auf denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, weitere Ausnahmen von der o.g. Regel ermöglicht, um den dort bestehenden Bedarf an bestimmten Nebenanlagen auch außerhalb

der überbaubaren Flächen decken zu können. Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen im WA 5 daher auch Müllabstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig sein.

### 3.6 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude im Plangebiet bilden künftig den südlichen Siedlungsrand von Nottuln. Ziel der Planung ist es daher, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt und gleichzeitig Raum für eine Vielzahl an Wohnformen bietet. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung, die Dachneigung sowie die Firstrichtung. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsgliederung zwischen Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern soll auch in der Gebäudekubatur ihren Ausdruck finden. Diese bauliche Vielfalt soll durch Unterschiede im Erscheinungsbild die Gliederung des Quartiers unterstreichen.

Für die Bebauung entlang der westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gestaltung mit gering geneigten Dächern (0° - 30°) vorgesehen. Für den überwiegenden Teil der Bebauung (WA 1, WA 2) ist die Entwicklung von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 20° - 45° vorgesehen.

Im Bereich der Wohnhöfe im Osten des Plangebietes (WA 3) ist in Teilen eine Bebauung mit Flachdächern (0 – 15°) vorgesehen. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist für die Realisierung von Bungalows eine Dachneigung von 0 – 30° festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge zulässig sind und mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein müssen.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept so festgesetzt, dass überwiegend südausgerichtete Dachflächen entstehen und so eine optimale Nutzung solar-energetischer Potenziale möglich wird.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in den regionaltypischen Materialien Putz, Naturstein oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere

Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 15% je Fassaden-  
seite zulässig. Um eine gestalterische Einheitlichkeit der Gebäude zu  
schaffen, sind bei Doppel- und Reihenhäusern die gleichen Materia-  
lien zu verwenden.

Zur Gestaltung des Übergangs von privaten Grundstücken zum öf-  
fentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der  
privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem  
für die Gegend typischen Gestaltungselement der Hecke aus boden-  
ständigen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustel-  
len ist. Zäune sind nur hinter den Anpflanzungen zulässig.

Um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Be-  
wohner zu ermöglichen, ist zur angrenzenden öffentlichen Verkehrs-  
fläche für Eck- und Endgrundstücke sowie Grundstücke, deren  
Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, eine höhere Ein-  
friedung (bis zu 2,00 m) möglich.

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche hat eine Auswirkung auf die  
Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraumes und die Attraktivität  
des Wohnquartiers. Daher wird festgesetzt, dass in den Vorgartenbe-  
reichen mindestens 50 % der Fläche unversiegelt und gärtnerisch zu  
gestalten.

Diese Gestaltungsvorgaben sind großzügig gefasst, um den Bauher-  
ren einen großen Gestaltungsfreiraum für die Realisierung der Bau-  
vorhaben zu eröffnen und gleichzeitig der Siedlung bei  
Berücksichtigung regionaler Besonderheiten einen eigenen Charakter  
zu verleihen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Interne Erschließung**

Auf Grund der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung innerhalb der  
umliegenden Wohngebiete wurden im Rahmen einer Verkehrsunter-  
suchung\* die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebie-  
tes ermittelt. Im Ergebnis wird die Erhöhung des Durchgangsverkehrs  
in den benachbarten Wohnquartieren als gering bewertet. Das ge-  
ringfügig ansteigende Verkehrsaufkommen hat dennoch negative  
Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Wohnqualität, der Ver-  
kehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität. Aus diesem Grund wer-  
den Maßnahmen zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs innerhalb  
der angrenzenden Wohngebiete empfohlen.

\* Gemeinde Nottuln - Verkehrs-  
untersuchung zur Erschließung  
des Baugebietes „Südlich Ler-  
chenhain“; SHP Ingenieure,  
Hannover, Oktober 2014

Das Wohngebiet „Südlich Lerchenhain“ soll über eine Anbindung an  
die Dülmener Straße gegenüber der Elisabeth-Selbert-Straße er-  
schlossen werden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden für  
den Verkehrsknotenpunkt zwei Erschließungsmöglichkeiten ermittelt.

Die erste Variante sieht einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt vor. Verkehre aus der Elisabeth-Selbert-Straße sowie der geplanten Straße sind gegenüber den Verkehren der Dülmener Straße wartepflichtig. Ein Umbau des Knotenpunktes ist dazu nicht erforderlich.

Eine zweite Variante sieht den Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr vor. Die Vorteile dieser Variante sind die Verdeutlichung der Ortseingangssituation sowie die geschwindigkeitsdämpfende Wirkung des Kreisverkehrs. Auch städtebaulich ist die Gestaltung des Knotenpunktes als Kreisverkehr sinnvoll um den Ortseingang als solchen zu markieren. Für die Entwicklung des Knotenpunktes soll die Variante 2 weiter verfolgt werden.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen in den benachbarten Wohngebieten, das durch die Entwicklung des Wohngebietes „Südlich Lerchenhain“ entsteht, steht in keinem Zusammenhang mit der Gestaltung des Verkehrsknotenpunktes. Um hier die Belastung zu reduzieren, wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Umsetzung von noch festzulegenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen angestrebt. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass mögliche entstehende Mehrverkehre zu einer unzumutbaren Belastung der benachbarten Quartiere führen werden.

Die Erschließungsstraße verläuft in südöstlicher Richtung parallel zum nordöstlichen Siedlungsrand und bildet als Haupteerschließung des Plangebietes zwei Ringe, die das gesamte Plangebiet gliedern. Im Südosten dieser Erschließung befinden sich zwei Grünflächen, die Raum für einen Quartiers- und Spielplatz sowie Besucherstellplätze bieten und das Plangebiet auflockern.

Ausgehend von den Ringen befinden sich in Richtung Südwesten und Südosten Stiche, die jeweils in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m münden und attraktive Wohnhöfe bilden. Um die Möglichkeit einer zukünftigen Wohnbauentwicklung in Richtung Südwesten zu schaffen, werden zwei Stiche angelegt. Die 7,0 m breiten und abseits der Haupteerschließung als Mischverkehrsfläche ausgeführten Straßen führen einerseits zu einer angemessenen Verkehrsberuhigung und erlauben andererseits eine vielfältige Nutzung der Straßen, einschließlich einer Nutzung durch den ruhenden Verkehr.

#### **4.2 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 nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen sowie den dafür gesondert festgesetzten Bereichen zulässig sind. Im Verlauf der internen Erschließungsstraße besteht Raum für öffentliche Parkplätze.

#### **4.3 Fuß- und Radwege**

Die festgesetzte Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden und dient damit den motorisierten sowie den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern. Im Nordosten gibt es eine fußläufige Anbindung an das bestehende Wohngebiet „Lerchenhain“. Über die an der Dülmener Straße verlaufenden Fußwege und die fußläufige Anbindung an Lerchenhain ist der Ortskern Nottulns erreichbar.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Busanbindung an das regionale Busnetz ist über die Schnellbuslinie S60 an der Haltestelle Alter Kirchweg in 650 m Entfernung gegeben.

Der Bahnhof Nottuln-Appelhülsen in 8,5 km Entfernung bietet optimale Anbindungen nach Dülmen und Münster.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grünfestsetzungen**

Hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung werden zur Eingrünung des Plangebietes in die freie Landschaft entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese sind gem. Pflanzliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus werden im zentralen Bereich des Plangebietes zwei öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB angelegt, wobei die nördliche als „Parkanlage“ und die südliche als „Spielplatz“ zu entwickeln ist.

Im Südosten des Plangebietes erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 12 / 14 BauGB die Festsetzung von „Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“. Die bestehende Heckenstruktur im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung, d.h. an der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch eine Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

#### **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. Mit Durchführung der

Planung ist durch die Versiegelungen im Bereich der zukünftigen Gebäude und Straßen ein Biotopwertdefizit verbunden. Das Ausgleichsdefizit wird vom Ökokonto der Gemeinde Nottuln abgebucht werden.

### **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 vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag\*\* erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

\* 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.

\*\* Ökoplan (25.03.2014): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / ASP 1 zum Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ und der 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln. Essen.

### **5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Nottuln in unmittelbarer Umgebung zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Wohngebieten. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

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

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf

Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird dies über ein Trennsystem gesammelt, in das Regenrückhaltebecken eingeleitet und anschließend gedrosselt in ein südlich des Plangebiet befindliches Gewässer eingeleitet.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger (Gemeindewerke Nottuln, Westnetz, Gelsenwasser) über eine Erweiterung der bestehenden Netze.

Zur Errichtung einer Trafostation wird im Einfahrtsbereich des Plangebietes südlich der Erschließungsstraße eine „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Eine Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Anschluss des Baugebietes nicht zu einer Verschlechterung der Entwässerungssituation im nördlich angrenzenden Plangebiet führt. Hierzu werden entsprechende technische Vorkehrungen getroffen (Einbau von Rücklaufsicherungen).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Regenrückhaltebecken gesammelt und im Anschluss gedrosselt in ein Gewässer eingeleitet werden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Nottuln konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

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

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Planverfahren erfolgt eine nähere Prüfung durch die Bezirksregierung Arnsberg.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Nottuln zu verständigen.

\*\* Gnegel GmbH (2018): Erläuterungsbericht zur Erschließung Südlich Lerchenhain, Trennsystem

## 8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Dülmener Straße.

Zurzeit wird eine Erweiterung des Verkehrsnetzes durch eine Ortsumgehung im Norden der Ortslage Nottuln vorgenommen. Dies wird Einfluss auf die Verkehrsentwicklung und auf der Dülmener Straße haben wird. Um für das Plangebiet die Auswirkung der Lärmimmission festzustellen, wird nach Fertigstellung im Frühjahr 2018 eine genaue Ermittlung der Verkehrsbelastung auf der Dülmener Straße erfolgen.

Als vorübergehende Grundlage für die Ermittlung der Lärmimmissionsauswirkungen auf das Plangebiet wird dem Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ die Schalltechnische Stellungnahme\* (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, August 2016) des Bebauungsplans Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ – 5. Änderung zu Grunde gelegt. Dieser Bebauungsplan befindet sich westlich der Dülmener Straße auf gleicher Höhe des Plangebietes. Es besteht die Wahrscheinlichkeit, dass die Lärmimmissionen in diesem Bereich die vergleichbaren Ausdehnungen haben.

Zur Ermittlung der Schalltechnischen Stellungnahme wurde die Verkehrsuntersuchung „Nottuln – Integriertes Verkehrskonzept“ des Büros SHP berücksichtigt. Aus dieser Untersuchung gehen fünf Planfälle (P0 - P4) hervor. Grundlage der Schalltechnischen Stellungnahme sind die Verkehrsmengen als Ergebnis der Verkehrsmodellrechnung SZP/2011 des Planfall P1 – Nullfall mit Ortsumgehung Nottuln. Die Aussagen zu erforderlichen Ausweisungen von Lärmpegelbereichen infolge der erwarteten Verkehrslärmbelastungen berücksichtigen im Zuge der Dülmener Straße die derzeitige Verkehrsführung mit der zukünftigen Verkehrsbelastung im Bezugsjahr (Prognosehorizont) 2025.

Im Ergebnis werden im Gebiet des Bebauungsplans „Westlich Dülmener Straße“ die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts im unmittelbaren Nahbereich der Dülmener Straße überschritten. Die geringfügigen Anforderungen an die Schalldämm-Maße im Lärmpegelbereich II zeigen jedoch auf, dass diese bereits mit der Standardausführung bzw. durch die Anforderungen der EnEV-UVO erfüllt werden. Dadurch sind keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Da die Lärmimmissionen für das Plangebiet „Südlich Lerchenhain“ vergleichbar sind, sind die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend übertragbar. Die Lärmpegelbereiche werden in der Plan-

\* Schalltechnische Stellungnahme gemäß DIN 18005/07.02 – Schallschutz im Städtebau, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Sitz Senden, 04.08.2016.

zeichnung festgesetzt.

## 9 Denkmalschutz / Archäologie

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 Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,50 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	4,95 ha	–	76,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,89 ha	–	13,7 %
– Öffentliche Grünfläche	0,12 ha	–	1,8 %
– Wasserwirtschaft	0,54 ha	–	8,3 %

## 11 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. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

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.

### 11.1 Einleitung

#### Kurzdarstellung des Inhalts

Die Gemeinde Nottuln hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 6,5 ha große Ackerfläche südlich des Ortskerns von Nottuln und wird im Westen durch die Dülmener Straße, im Nord-Osten durch das

Wohnbaugebiet „Lerchenhain“, im Süd-Osten und Süd-Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

**Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan (LP) „Rorup“ in seiner Fassung von Oktober 2004 vor. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel der „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan - sofern der Träger der Landschaftsplanung nicht widerspricht - an seinen Außengrenzen zurück.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im nachfolgenden Umweltbericht beachtet.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	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.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz 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.
<b>Boden und Wasser</b>	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.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bun-

Umweltschutzziele	
	des Immissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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.

### 11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet weist primär eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion auf.</li> <li>- Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung.</li> <li>- Aufgrund der Lage am Ortsrand sind typische Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft nicht auszuschließen.</li> <li>- Im nördlichen Bereich schließt sich die Ortslage der Gemeinde Nottuln mit Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) an.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung einer derzeit primär landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet.</li> <li>- Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt.</li> <li>- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> </ul>

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsschutzrechtliche Anforderungen können entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sichergestellt werden.</li> <li>- Durch die gleichartige angestrebte Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen zu erwarten.</li> <li>- Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>
-------------------------------	---

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird derzeit primär landwirtschaftlich (intensiver Ackerbau) genutzt.</li> <li>- Die rückwärtigen Bereiche der Gebäude im südwestlichen Bereich an der Dülmener Straße (Horst 22) stellen sich als Privatgarten mit vereinzelt Obstbäumen dar.</li> <li>- Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine einreihige Hecke aus vorwiegend standortgerechten Gehölzen (vgl. Ökoplan, 2014. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Am westlichen Rand - jedoch außerhalb des Plangebietes - steht entlang der Dülmener Straße eine Baumreihe.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. Die im nördlichen Bereich bestehende Hecke wird planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Das Plangebiet kann von einer bestehenden Straße (Dülmener Straße) erschlossen werden.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen eines faunistischen Fachbeitrages geprüft. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei der Umsetzung berücksichtigt.</li> <li>- Erheblich negative Auswirkungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kompensiert werden (vgl. Anhang).</li> <li>- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb (die Wohnnutzung) werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.</li> </ul>

<b>Schutzgut Arten- und Biotopschutz</b>
--

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.</li> <li>- Das nächstgelegene NATURA 2000 Gebiet („Roruper Holz mit Kestenbusch“, DE-4009-301) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 2,6 km.</li> <li>- Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde ein faunistisches Gutachten erstellt (s. Kap. „Biotop- und Artenschutz“), in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02 eines jeden Jahres) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung als Wohngebiet ausgeschlossen werden.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG werden gemäß vorliegendem Gutachten durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung den Gehölzschnitt betreffend nicht erfüllt.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs und der gutachterlich benannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine voraussichtlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung als Wohngebiet ausgeschlossen werden.</li> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb (die Wohnnutzung) werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegt gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) großflächig ein typischer Pseudogley. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 30 – 50). Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist als „besonders schutzwürdige Staunässeboden“ mit einem hohen Biotopentwicklungspotential bewertet. Dementsprechend unterliegt der Boden einem sehr starken Stauwassereinfluss.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung / Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein.</li> <li>- Im Bereich bestehender Gebäude ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.</li> </ul>

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, können auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die zukünftigen Anwohnerverkehre ist eine Erhöhung des Eintrages von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten.</li> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der privaten PKWs auszuschließen.</li> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine klassifizierte Oberflächengewässer vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes / entlang der Dülmener Straße verläuft jedoch ein Graben.</li> <li>- Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide / Oberlauf Stever“. Die Grundwasser-Flurabstände sind meist gering und liegen zwischen 0,5 bis 2 m. Es bestehen u.U. Störungen der Grundwasserverhältnisse durch Dränagen.</li> <li>- Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Durchführung der Planung werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Die bestehenden Gräben werden planungsrechtlich gesichert. Jedoch werden sich die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse verändern. Unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkung der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht erheblich sein.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der privaten PKWs auszuschließen.</li> <li>- Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</li> </ul>

<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>
--

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet hat aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf Luft, Klima und Klimaschutz.</li> <li>- Lediglich die Gehölzbestände an der nördlichen Grenze des Plangebietes haben eine nennenswert positive Wirkung in Bezug auf das Schutzgut.</li> <li>- Luft und Klima im Plangebiet werden durch die vorherrschenden Einflüsse der freien Landschaft bestimmt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Gehölze werden planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen.</li> <li>- Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO<sub>2</sub> verloren. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungsrate in einem Wohngebiet und der Gartengestaltung ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Es wird eine Erweiterung des Siedlungsklimas vorbereitet.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch verstärkten Anwohnerverkehr zu rechnen.</li> <li>- Durch den Betrieb eines Wohnhauses entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen jedoch insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.</li> </ul>

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild ist neben der ackerbaulichen Nutzung derzeit durch die Lage am Ortsrand und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.</li> <li>- Durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes ist derzeit von einer funktionalen Eingrünung des Ortsrandes auszugehen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.</li> <li>- Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung neu gestaltet. Durch die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine funktionale Eingrünung weiterhin gewährleistet.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus im südwestlichen Teil des Plangebietes stellt ein Sachgut dar.</li> <li>- Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</li> </ul>

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. Die bestehenden Gebäude werden in die Planung integriert und planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.</li> </ul>

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.</li> </ul>

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund naturschutzfachlichen Rechts sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

#### 11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsrechtliche Sicherung / Ergänzung bestehender Grünstrukturen.</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).</li> </ul>
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Wohnnutzung der dann errichteten Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Die überwiegende Süd- bzw. Westausrichtung der Dachflächen ermöglicht jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.</li> </ul>
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 (vgl. Anhang). Nur unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen mit Durchführung des Planvorhabens.</li> </ul>

#### 11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der Bedarf an Wohnflächen im Ortsteil Nottuln gedeckt werden. Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung der Planung, etwa auf innerörtlichen Brachflächen, sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden bzw. nicht aktivierbar.

### **11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet) lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

### **11.7 Zusätzliche Angaben**

#### **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten jedoch nicht auf.

#### **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 Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

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

### **11.8 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Nottuln hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage und umfasst eine Größe von rund 6,5 ha. An das Plangebiet grenzt nordöstlich der Bebauungsplan „Lerchenhain“ an. Im Westen schließen entlang der Dülmener Straße die Bebauungspläne „P. de Coubertin“ und „Westlich Dülmener Straße“ an.

Zur Zeit der durchgeführten Bestandsaufnahme wird der Großteil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung schließt sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzter Freiraum an. An der nördli-

chen Grenze des Plangebietes – im Übergang zu den Privatgärten des Wohngebietes „Lerchenhain“ – befindet sich eine Hecke aus vorwiegend heimischen und standortgerechten Laubgehölzen. Im Südwesten des Plangebietes besteht eine ehemalige Hofstelle mit Wohnnutzung.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl ist mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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.

### 11.9 Referenzliste der Quellen

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: [www.gis6.nrw.de/osirisweb](http://www.gis6.nrw.de/osirisweb).

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt).

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.

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

Ökoplan (25.03.2014): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / ASP I zum Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ und der 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln. Essen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Nottuln  
Coesfeld, im Januar 2018

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 regional-spezifischen Anpassung für den 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 erforderlich wird.

Insgesamt entsteht durch die zukünftigen Versiegelungen ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude)	1.553	0,0	1,0	0,0	0
1.3	teilversiegelte Fläche	869	1,0	1,0	1,0	869
3.1	Acker	57.648	2,0	1,0	2,0	115.296
2.0	Begleitvegetation (Säume)	240	2,0	1,0	2,0	480
4.1	Zier- und Nutzgarten	2.619	2,0	1,0	2,0	5.238
8.1	Hecken, Gebüsche	2.000	7,0	1,0	7,0	14.000
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>64.929</b>				<b>135.883</b>

\* Hinweis Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
Allgemeines Wohngebiet		49.389				
1.1	Versiegelte Fläche	29.633	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Wohngebiet	17.756	2,0	1,0	2,0	35.511
4.2	davon Hecken, Gebüsche*	2.000	4,0	1,0	4,0	8.000
1.1	Verkehrsfläche	8.944	0,0	1,0	0,0	0
7.7	Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)	5.383	3,0	1,0	3,0	16.149
4.1	Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz)	1.213	2,0	1,0	2,0	2.426
<b>Summe Planung G2</b>		<b>64.929</b>				<b>62.086</b>

\* Abwertung aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung und damit verbundenen Funktionsverlusten

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	62.086,20	-135.883,00	=	-73.796,80
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-73.800,00</b>		Biotopwertpunkten.