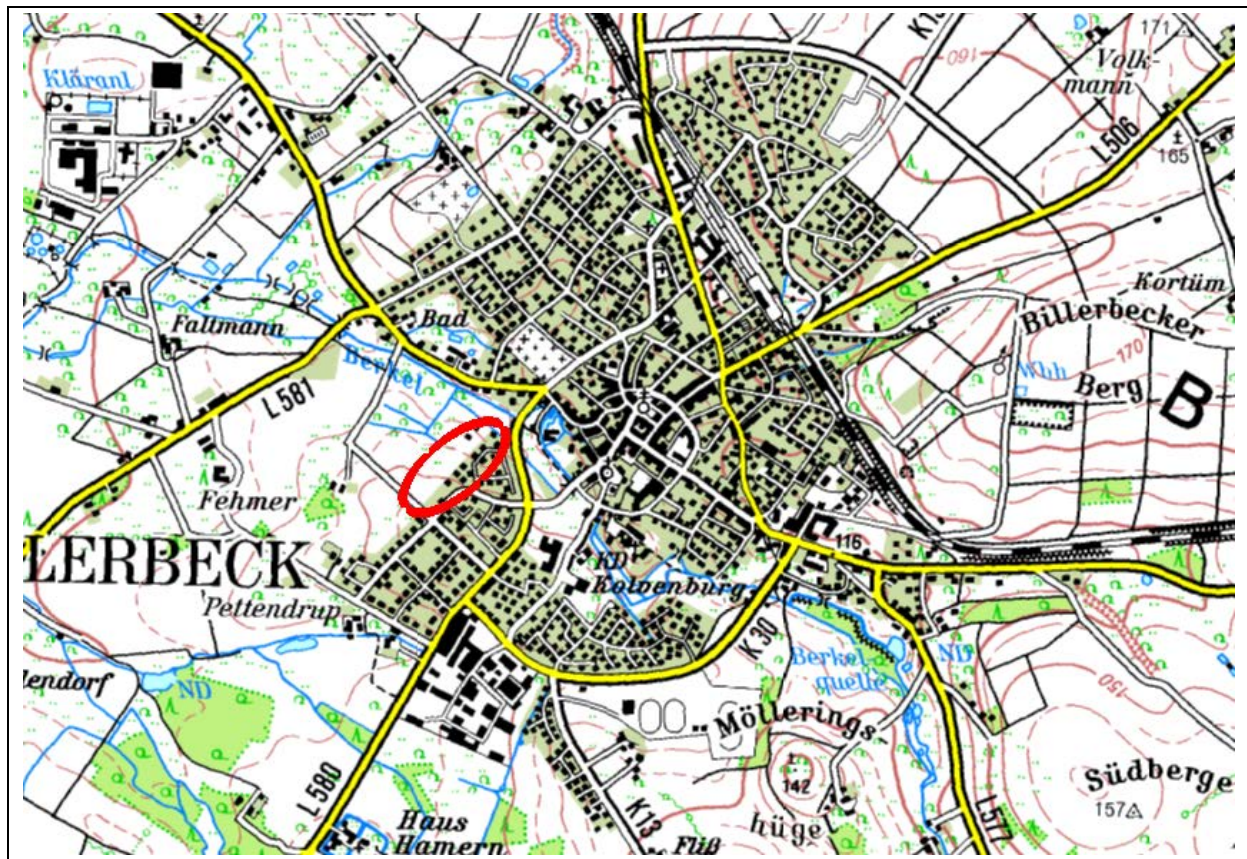




Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan „Wüllen II“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2015
geändert im Februar 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Verkehrliche Erschließung	4
Festsetzungen zur Bebauung	
6. Art der baulichen Nutzung	4
7. Maß der baulichen Nutzung	5
8. Bauweise und Baugrenzen	6
9. Gestaltungsfestsetzungen	6
10. Sonstige Festsetzungen	9
Umwelt- und Naturschutz	
11. Klimaschutz	10
12. Immissionsschutz	10
13. Natura 2000 – Naturschutzgebiet Berkelaue	11
14. Biotop- und Artenschutz	12
15. Eingriffsregelung	13
Sonstige Belange	
16. Denkmalschutz	13
17. Altlasten und Kampfmittel	14
18. Ver- und Entsorgung	14
19. Grünflächen	14
20. Bodenordnung	15
21. Kosten	15
22. Flächenbilanz	15
Anhang I	Umweltbericht
Anhang II	Immissionsschutz-Gutachten, Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus
Anhang III	Artschutzrechtliche Prüfung (Stufe II), Planungsbüro öKon, Münster
Anhang IV	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wüllen II“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südwestlich der Berkelaue und nordwestlich des Wohngebietes „Wüllen“. Der Planbereich beinhaltet Teile des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstück 724.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Südosten durch die südöstliche Grenze des o. g. Flurstückes 724
- im Südwesten durch die Annettestraße
- im Nordwesten durch eine ca. 300 m lange Linie, welche als Parallele ca. 65 m zur südöstliche Grenze gebildet wird
- im Nordosten abknickend und auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 587 und 588 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6) verlaufend.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Es besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Billerbeck. Nachdem das Baugebiet „Gantweger Bach“ vollständig bebaut ist, sind aktuell bereits wieder ca. 100 Bauinteressenten für ein Grundstück vorgemerkt. Das gerade entwickelte Baugebiet „Wüllen II“ bietet lediglich 16 Baugrundstücke. Die Vorgabe durch den § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und z. B. durch Nachverdichtung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, wurde und wird in Billerbeck durch entsprechende Bauleitplanung beachtet. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind in Billerbeck keine Flächen zur Wiedernutzbarmachung vorhanden. Es gibt zahlreiche Bebauungspläne, in denen in bereits bebauten Bereichen eine sogenannte Hinterlandbebauung ermöglicht wird. Eine Nachverdichtung bebauter Bereiche wird in Billerbeck an zahlreichen Stellen gefördert, reicht jedoch für die Nachfrage nicht aus. Außerdem befinden sich diese Grundstücke in der Regel in privater Hand.

Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des Neubaugebietes „Wüllen II“ ausgeführt,



dass gemäß der aktuellen Bevölkerungsberechnung von IT.NRW zwar eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 prognostiziert wurde, die Zahl der Haushalte jedoch in diesem Zeitraum um ca. 400 ansteigen wird. Für Billerbeck sei demzufolge ein Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche gegeben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Änderung wird voraussichtlich vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechtskräftig.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt über das bestehende Straßensystem.

Das Baugebiet selber wird durch drei 6,75 m breite Stichstraßen erschlossen, welche jeweils mit einem Wendehammer enden. Für Fußgänger und Radfahrer werden durch Wege Verbindungen geschaffen, die auch für die Durchfahrt der Müllfahrzeuge genutzt werden können.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen.

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

Die dort aufgeführten Nutzungen würden in dem hier zu überplanenden Bereich die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet stören. Sowohl der Umfang der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, als auch die vorgegebenen möglichen Grundstückszuschnitte erfordern, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der **Wohnungen** in den Wohngebäuden auf **2 je Wohngebäude** beschränkt. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.



Diese Einschränkung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen zu sehen (siehe Kapitel Sonstige Festsetzungen).

Gemeinsames Ziel dieser Festsetzungen ist, im gesamten Plangebiet eine relativ homogene, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Es sollen auf den im Plan angedachten Baugrundstücken jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen entstehen. Eine stärkere Verdichtung soll im Plangebiet nicht zuletzt im Interesse der weit überwiegenden Mehrheit der Bauinteressenten und Altanlieger vermieden werden.

Maßgeblich ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Grundstücke über bestehende Wohngebiete erschlossen werden sollen.

Dem Leitsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird durch die Erschließung über vorhandene Straßen und die Vermeidung von Doppelerschließungen sowie entsprechende Festsetzungen für nicht bebaute Flächen entsprochen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung des Baugebietes „Wüllen“ und an der „Annettestraße“ wird in dem Bereich WA1 und WA1a die Trauf- und Firsthöhe so begrenzt, dass sich die Gebäude in die heute vorhandene Bebauung mit einem Erdgeschoss und einem Geschoss unter dem geneigten Dach einfügen. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird jedoch die Ausnutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses verbessert.

Im Bereich WA2 sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude zulässig. In diesem Bereich soll Bauinteressenten die Möglichkeit gegeben werden, energetisch optimierte Bauformen zu verwirklichen.

Auf die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe wird im Zusammenhang mit den gestalterischen Vorgaben zu Dächern eingegangen. Die Bezugshöhe ist jeweils die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), welche im Verhältnis zur geplanten Straßenhöhe festgesetzt wird.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist mit **0,4** festgesetzt. Um zudem für die kleineren Grundstücke eine sinnvolle Bebaubarkeit der Grundstücke zu schaffen, ist für diese eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten und Stellplätze um 50 % zulässig. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten, da die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit gewährleistet ist.



8. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für den gesamten Planbereich eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Auf den Grundstücken sind die **Baugrenzen** überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche Anordnung der Bebauung entlang der Straßenzüge entsteht. Teilweise sind sie leicht versetzt angeordnet, damit sich Richtung Süden

Freiräume ergeben. Außerdem sind für die jeweiligen Nachbarn die auf den Nachbargrundstücken entstehenden baulichen Anlagen -insbesondere bezüglich ihres Schattenwurfes- einschätzbar.

Nebenanlagen (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie **Garagen** und **Carports** nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen und an Stellen, die im Einzelfall für jedes Grundstück festgelegt sind. Auch diese Einschränkung wird für erforderlich gehalten, damit insbesondere die Sonneneinstrahlung für jedes Grundstück sichergestellt wird. Auch aus städtebaulichen Gründen ist das ungeordnete Bebauen der Grundstücke durch Nebengebäude bedenklich. Als Ausnahme wird festgelegt, dass **pro Grundstück ein Gartenhaus** bis zu 9 m² Grundfläche außerhalb der festgesetzten Fläche liegen darf. Zu Gartenhäusern zählen z. B. Gewächshäuser oder Gebäude mit Abstellräumen. Auf jedem Grundstück darf aus Gründen des Bodenschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur ein Gartenhaus errichtet werden.

In den nördlichen Bereichen der Grundstücksgrenzen, wo überwiegend Garagen oder Carports entstehen werden, wurden die Baugrenzen auf 5,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie- zurückversetzt, um einen Stauraum von 5,00 m -insbesondere vor Garagen/Carports- zu schaffen. Dies wird jedoch zusätzlich auch als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die Kraftfahrzeuge nicht mehr im öffentlichen Straßenraum befinden, wenn das Fahrzeug zum Öffnen eines Garagentores verlassen werden muss. Außerdem bietet die Fläche für jedes Grundstück eine zusätzliche Stellfläche.

9. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines weitgehend homogenen Erscheinungsbildes wird es als erforderlich angesehen, Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die **Gestaltungsfestsetzungen** werden nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.



Die hier getroffenen Gestaltungsfestsetzungen beinhalten zwar Einschränkungen für die einzelnen Bauherren. Sie sind jedoch erforderlich, um eine relativ homogene Weiterentwicklung der Stadt Billerbeck sicherzustellen. Da das Plangebiet in den Außenbereich wirkt, wird dies auch zur Wahrung eines harmonischen Stadtbildes als notwendig erachtet.

Es wurden Mindestfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die gewährleisten sollen, dass sich keine extrem abweichenden Entwicklungen vollziehen. Die Festsetzungen lassen größtenteils erheblichen Spielraum zu, so dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Grundstückseigentümer vertretbar sind. Für die dem WA zugeordneten Ziffern werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche gestalterische Festsetzungen zugeordnet.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es ist jedoch auch aus vergangenen Baugebieten festzustellen, dass die weit überwiegende Mehrheit der Bauinteressenten wissen möchte, was in ihrer direkten Nachbarschaft entstehen kann. In vielen früheren Planverfahren wurde im Vorfeld und auch im Nachhinein in Gesprächen mit den Bauherren festgestellt, dass die entwickelten Gestaltungsfestsetzungen den Vorstellungen der meisten Bauherren entsprechen und einen ausreichenden Rahmen erhalten, um individuelle Bauvorstellungen verwirklichen zu können.

Festsetzung der Hauptfirstrichtung

Die **Hauptfirstrichtung** ist in ost-/westlich verlaufender Richtung festgelegt. Auf diese Weise ist eine Dachfläche nach Süden orientiert und bietet gute Möglichkeiten der solaren Nutzung.

Eine einheitliche Festsetzung ist für alle Grundstücke auch vorgesehen, um ein einheitliches Straßen- und Gesamtbild zu erhalten.

Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung den Bauwilligen, bei ihrer Planung denkbare Auswirkungen der auf den Nachbargrundstücken entstehenden Bebauungen konkreter beurteilen zu können.

Festsetzung der Dachneigung -unter Berücksichtigung der max. zulässigen Firsthöhe und Traufhöhe sowie der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Die **Dachneigung** wird für den Planbereich WA1 und WA1a mit einer Bandbreite von **38° - 45°** festgesetzt. Zudem wird die **Traufhöhe** auf 4,00 m und die **Firsthöhe** auf 9,00 m begrenzt.

Um auch alternativen und moderneren Bauformen die Möglichkeit der Verwirklichung zu geben, wird am Rand des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben. Die maximale **Firsthöhe** wird mit **7,50 m** relativ niedrig festgesetzt. Darüber hinaus wird für diese Gebäude eine max. **Traufhöhe** von **6,00 m** Höhe



vorgesehen. Die Beschränkung der Höhe ist insbesondere für die passive Nutzung von Sonnenenergie von wesentlicher Bedeutung, da hierbei die Verschattung durch vorgelagerte Gebäude besonders berücksichtigt werden muss. Die Gebäude wirken auch mit dieser geringeren Gesamthöhe massiver als eingeschossige Gebäude mit Satteldach. Zudem soll in den Gebäuden keine zusätzliche dritte Ebene mit Aufenthaltsräumen entstehen. Daher sind Drempel unzulässig. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung mit 0° bis 22° stellt sicher, dass die festgesetzten Dachformen möglich sind und auch Dachpfannen zum Einsatz kommen können, jedoch kein zu Aufenthaltszwecken nutzbarer Dachraum entsteht. Da auch Gebäude mit einem Flachdach zulässig sind, ist für diese eine maximale **Gebäudehöhe** von 6,50 m vorgesehen.

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Gründach zulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** auf **max. 0,25 m über der fertigen Straßenhöhe** beschränkt. Dies fördert den Bau von barrierefreien Zugängen zu den Häusern und verringert zusätzlich die zu erwartende Gebäudehöhe und somit die Verschattung benachbarter Gebäude.

Dachgestaltung

Als Dachform sollen in den Bereichen WA1 und WA1a Satteldächer, versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Für die Bebauung im Bereich WA2 wird keine Dachform vorgegeben. Durch die vorgegebenen Höhenbeschränkungen im Zusammenhang mit der Dachneigung sind die Dachflächen städtebaulich nicht dominierend. Um mehr Freiräume für ökologisches Bauen zu schaffen, sollen außerdem begrünte Dächer oder Glasdächer zugelassen werden.

Im Bereich WA1 und WA1a wird die maximal zulässige Länge der Dachausbauten und Dachgauben beschränkt. Diese Festsetzung ist notwendig, da im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entstehen darf. Ansonsten könnten auf der gesamten Dachlänge Dachausbauten entstehen, die das Dachgeschoss nicht mehr als untergeordnetes Geschoss erscheinen lassen. Dies hat zudem nachbarschützende Wirkung.

Für die Dacheindeckung sind übliche Dachfarben zulässig. Durch den Ausschluss anderer Farben, wie gelb, grün oder blau wird sichergestellt, dass sich kein Gebäude erheblich aus der umgebenden Dachlandschaft abhebt. Das Gebiet ist vom Außenbereich und der Berkelaue einsehbar. Eine für den Betrachter unübliche, sich von den anderen abhebende Dachfarbe führt zur überdeutlichen Wahrnehmung eines Einzelgebäudes. Die Siedlung soll jedoch so weit wie möglich als einheitliche Bebauung wahrgenommen werden.



Durch die gesamten vorstehenden Gestaltungsfestsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich an dem hier zu überplanenden Standort eine bauliche Entwicklung ergeben wird, die den städtebaulich angemessenen Übergang von den Bestandsgebäuden zur neuen Bebauung und zur freien Landschaft sicherstellt.

Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Vorgartenflächen und das Pflanzgebot

Die Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere die Materialauswahl, orientieren sich an der Gestaltung der vorhandenen Bebauung. Es werden für die Bereiche WA1a und WA2 Putz, matter Klinker und Holz für die Außenfassaden zugelassen. Bis zu 1/3 der Außenwandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden. Für den Bereich WA1 werden keine Holzfassaden zugelassen. Aufgrund der Lage zur Berkelaue soll im Zusammenhang mit der vorhandenen Randbebauung kein zu starker Materialmix zulässig sein.

Die Festsetzungen von Vorgartenflächen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, da gerade in verdichteten Wohngebieten mit gering dimensionierten Erschließungsstraßen die privaten Grünflächen maßgeblich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes beitragen.

Bei den Gebäuden, welche südlich der Straße liegen, ist ein 3,00 m breiter Vorgarten vorgesehen. Bei den Gebäuden, die eine Freifläche zur Straße haben, ist ein 0,50 m breiter Vorgarten vorgesehen. In den Vorgartenflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Wände baulicher Anlagen in Richtung öffentlicher Straßen sind zu begrünen.

Richtung Norden und Nordwesten ist ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sollen heimische Sträucher gepflanzt werden. Sie dienen zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft und trennen die Gartennutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf die erhöhten Pflanzabstände gemäß § 41 in Verbindung mit § 43 Nachbarschaftsgesetz zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird hingewiesen.

10. Sonstige Festsetzungen

Um eine nicht vertretbare Bebauungsdichte zu verhindern, folgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Um jedoch dem Gebot des Bodenschutzes entgegenzukommen, werden relativ niedrige Größen gefordert, um auf den meisten Grundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen. So wird die **Mindestgrundstücksgröße** von Baugrundstücken in allen WA-Gebieten auf 250 m² festgesetzt.

Das bedeutet, dass für Grundstücke unter 500 m² eine Bebauung mit Doppelhäusern auf einem geteilten Grundstück nicht möglich ist.



Umwelt- und Naturschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung ist (Anhang I).

11. Klimaschutz

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabereich Nordwestdeutschland zuzuordnen und gehört hier zum Klimabezirk Münsterland, der durch kühl-gemäßigte Sommer und mäßig-kalte Winter gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordwestlichen Rand des bestehenden Wohngebietes „Wüllen“. Auf Ackerflächen findet eine Kaltluftbildung statt. Im Rahmen der Erweiterung des Wohngebietes ist eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

12. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein auf das Plangebiet einwirkender landwirtschaftlicher Betrieb mit Sauenhaltung. Zur Beurteilung der Geruchsemissionen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten durch das Büro Uppenkamp und Partner in Ahaus (vom 28. März 2014) erstellt. Es wird Bestandteil der Begründung (Anhang II). Zusammenfassend wurde ermittelt, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen mit 1 % bis 4 % unterhalb des Immissionswertes der Geruchsimmisions-Richtlinie für Wohn- und Mischgebiete von 10 % liegen. Eine Überplanung des Wohngebietes ist demnach realisierbar.

Die östlich gelegene Landstraße L 580 hat einen Abstand von über 100 m, zudem schirmt eine bestehende Wohnbebauung mögliche Lärmbelastungen ab. Relevante Lärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Die bestehenden Wohnstraßen werden zukünftig den zusätzlichen Verkehr von jeweils ca. 10 weiteren Wohnhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten aufnehmen müssen. Der Lärmzuwachs ist jedoch so geringfügig, dass er nur unwesentlich auf die Nachbargrundstücke einwirkt.



13. Natura 2000 – Naturschutzgebiet Berkelaue

Nördlich des Plangebietes liegt das FFH- Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW). Es handelt sich um einen renaturierten Abschnitt der Berkel mit naturnahem Gewässerlauf und zwei Kleingewässern. Der Bereich wird als extensives Grünland bewirtschaftet.

Zu beachten ist die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL). Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen können, sind gem. § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig.

Da der Bereich dem Schutzstatus Naturschutzgebiet unterliegt, ergeben sich die Maßstäbe aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Das FFH-Gebiet „Berkel“ umfasst den ca. 40 km langen Berkelaubenbereich der Orte Billerbeck, Rosendahl, Coesfeld, Gescher, Stadtlohn und Vreden. Der Bereich ist als Naturschutzgebiet Berkelaue ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisungen ist maßgeblich die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik der Fließgewässer mit seiner typischen Vegetation und Fauna entsprechend dem Leitbild des Fließgewässertypes (sandgeprägter Fluss des Tieflandes). Durch die Förderung einer extensiven Grünlandwirtschaft sollen weitere FFH-Lebensräume entwickelt werden. Dies wird im Rahmen des Plankonzeptes auch im Pufferbereich zum FFH-Gebiet umgesetzt.

Schutzgegenstände sind:

Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse:

- Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0, prioritärer Lebensraum)
- natürliche eutrophe Seen und Altarme (3150)
- Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260)
- Flüsse mit Schlammbänken und einjähriger Vegetation (3270)
- feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenweisen (6510)
- Stieleichen-Hainbuchenwald (9160)

Arten von gemeinschaftlichem Interesse:

- Teichrohrsänger, Wiesenpieper, Bekassine, Wespenbussard, Kiebitz, Eisvogel, Schwarzspecht, Pirol, Schwarzkehlchen

Das Plangebiet schließt lückenlos an eine südöstlich gelegene Wohnsiedlung an. Zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet/FFH- Gebiet befindet sich eine Grünfläche als Puffer. Die Siedlungserweiterung soll nicht bis an die Schutzgebiete herangeführt werden. Die Bestandsbebauung geht über die jetzt geplante Bebauungstiefe hinaus. Auch nördlich der Berkel grenzt Bebauung unmittelbar an die Berkelaue. Diese führt von Osten kommend in westliche Richtung durch das gesamte Stadtgebiet von Billerbeck. Dabei wird sie durch Straßen und Wege durchbrochen. Die Landstraße 580 durchquert nordöstlich des Plangebietes



die Aue. Insofern sind die siedlungsbedingten Einflüsse bereits heute sehr hoch und werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verstärkt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund des Abstandes durch die Grünlandfläche eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes durch die neue Bebauung nicht zu erwarten ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

14. Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Billerbeck und schließt an den bestehenden Siedlungsrand an. Das Gelände fällt von 113 m ü. NHN Richtung Berkel auf 105 ü. NHN ab. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als intensive Ackerfläche genutzt. Im nördlichen Teil umfasst das Plangebiet außerdem einen kleinen Teil einer Grünlandfläche. Südwestlich des Plangebietes begrenzt eine Straße und dahinter gelegen eine kleine Obstwiese das Plangebiet. Das übrige Umfeld ist geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen. Im Nordwesten werden die umliegenden Ackerflächen von drei Baumreihen mit Pappeln als Hauptbaumart, darunter im Wesentlichen Schlehen gesäumt, und einen Feldrain durchzogen. Der Entwurf des Landschaftsplanes Nord sieht für den Planbereich keine Festsetzungen vor.

Im Umfeld des Vorhabens sind sowohl gesetzlich geschützte Biotope, als auch schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW. Angrenzend liegt das Biotop NSG Berkelaue (BK – 4009 -991)

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Nach Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe I (ökon 2014) wurde aufgrund möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte eine vertiefende Untersuchung für die Arten Feldsperling, Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel für erforderlich angesehen. Die durchgeführte Kartierung und auch die Daten des Naturschutzzentrums Kreis Coesfeld e.V. lieferten keine Hinweise auf eine Besiedelung der überplanten Flächen oder unmittelbar angrenzender Flächen durch planungsrelevante Arten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind notwendig.

Die artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II (ökon Juli 2015) wird als Anhang III Bestandteil der Begründung.



15. Eingriffsregelung

Durch die Ausweisung bzw. anschließende Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet und durch die Anlegung der Erschließungsstraßen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) muss dieser Eingriff ausgeglichen werden. Das Plangebiet umfasst hauptsächlich intensiv genutzte Ackerfläche. Im Nordwesten liegt zudem eine Grünlandfläche.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um neue Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Es ist vorgesehen, den Ausgleich für den erfolgten Eingriff im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoller, die Innenbereiche zu verdichten und Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich mit einer Gesamtkonzeption durchzuführen.

Aus den v. g. Gründen wird es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als sinnvoller angesehen, im Plangebiet nur aus städtebaulicher Sicht angemessene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die zu einer Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft beitragen bzw. die Aufenthaltsqualität steigern.

Die Bilanzierung des Eingriffes ist als Anhang IV beigelegt. Das Punktedefizit beträgt – **14.063**.

Im Rahmen des Berkelaufenkonzeptes hat die Stadt Billerbeck durch den ökologischen Ausbau der Berkel im Stadtgebiet (nördlich des Plangebietes) eine Verbesserung, sowohl für den Naturhaushalt als auch für das Landschaftsbild erreicht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Billerbeck, zudem ist die Ausgleichsmaßnahme planerisch durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet gesichert. Durch das Ingenieurbüro Schmelzer aus Ibbenbüren wurde im Mai 2004 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die dort ermittelten Punkteüberschüsse können auch für dieses Planverfahren verwendet werden. Sie werden durch die Untere Landschaftsbehörde im Ökokonto der Stadt Billerbeck geführt. Durch Verwendung des gleichen Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe des Landes NRW) ist eine Verrechnung möglich. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt.

Nach Abzug des Defizits von – **14.063** verbleiben aus der Maßnahme der Berkelrenaturierung **31.768 Punkte**, welche zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung stehen.

Sonstige Belange

16. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch



Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Solche Entdeckungen sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen.

17. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt für Teile der zu bebauenden Flächen und Baugruben eine Sondierung, da der Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Der Fachbereich „Zentrale Dienste und Ordnung“ wird die notwendigen Schritte in Zusammenarbeit mit dem städtischen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen.

18. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist das bestehende Leitungsnetz zu erweitern. In dem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Ein möglicher Standort einer Transformatorenstation muss ggfs. im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Das Plangebiet soll als Trennentwässerung ausgebaut werden. Das Schmutzwasser ist dem Schmutzwasser-Sammler, der im Bereich der Berkelaue nördlich zum Plangebiet verläuft, anzuschließen. Das Regenwasser soll ortsnahe über einen noch anzulegenden, naturnah ausgestalteten Ableitungsgraben im Bereich der Berkelaue im Plangebiet als Regenwasser-Kanalisation in die Berkel eingeleitet werden.

Nach den Ergebnissen der im Plangebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen der Geotechnischen Gesellschaft mbH sind die oberflächennah anstehenden Böden nicht in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichender Menge aufzunehmen und rückstaufrei in den Untergrund zu leiten. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser von bebauten Grundstücksflächen im Baugebiet wurde daher abgeraten. Dies ist nur für nicht bebaute Flächen vorgesehen.

19. Grünflächen

Aufgrund der direkten Nähe des Naherholungsgebietes Berkelaue und des Spielplatzes im Baugebiet „Wüllen“ ist auf die Anlage von weiteren öffentlichen Grünflächen verzichtet worden.



20. Bodenordnung

Die überplanten Flächen werden größtenteils durch die Stadt Billerbeck erworben und an die Bauinteressenten weiter veräußert. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

21. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

22. Flächenbilanz

Gesamtfläche	20.344 m²
Davon	
Wohnbauflächen	16.504 m ²
geplante Straßenflächen	2.560 m ²
geplante Fläche Fuß-und Radweg	251 m ²
Pflanzgebot	1.029 m ²

Stadt Billerbeck, im Dezember 2015
geändert im Februar 2016

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Michaela Besecke
Stadtplanerin