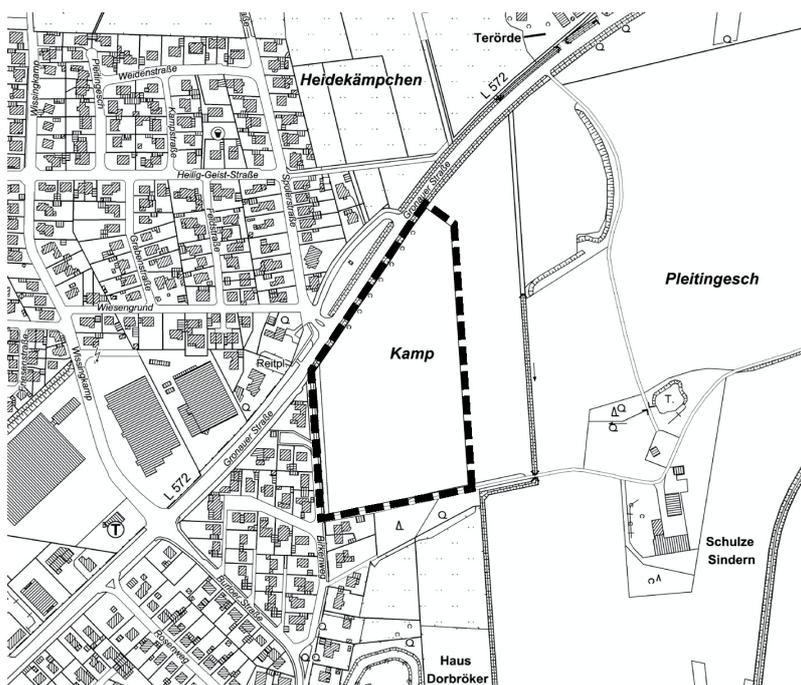


Bebauungsplan „Rhede BN 11“

Begründung - Vorentwurf -

Stand: 3(1)/ 4(1) BauGB

Stadt Rhede



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Plangebiet	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	8	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9	
3.1	Fläche für Gemeinbedarf	9	
3.2	Allgemeines Wohngebiet	9	
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10	
3.3.1	Geschossigkeit und Gebäudehöhe	10	
3.3.2	Grundflächenzahl	10	
3.4	Bauweise und überbaubare Fläche	11	
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	11	
3.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11	
3.7	Bauliche Gestaltung	11	
4	Erschließung	12	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	12	
4.2	Ruhender Verkehr	13	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	13	
5.1	Festsetzung zur Grüngestaltung	13	
5.2	Eingriffsregelung	14	
5.3	Biotop- und Artenschutz	15	
5.4	Natura 2000	15	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	15	
5.6	Forstliche Belange	15	
5.7	Belange des Bodenschutzes	15	
5.8	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
6	Sonstige Belange	16	
6.1	Ver- und Entsorgung	16	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	17	
6.3	Immissionsschutz	17	
6.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18	
7	Flächenbilanz	19	
8	Umweltbericht	20	
8.1	Einleitung	20	
8.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen		

	Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	23
8.2.1	Schutzgut Mensch	24
8.2.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	25
8.2.3	Schutzgut Fläche	27
8.2.4	Schutzgut Boden	28
8.2.5	Schutzgut Wasser	29
8.2.6	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	30
8.2.7	Schutzgut Landschaft	31
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
8.2.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	32
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	32
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	33
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
8.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	35
8.7	Zusätzliche Angaben	35
8.8	Zusammenfassung	36
8.9	Referenzliste der Quellen	37

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Plangebiet

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Rhede BN 11“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 3,9 ha große Fläche südlich der Gronauer Straße und wird begrenzt

- im Westen durch den Birkenweg,
- im Norden durch die Gronauer Straße (L 572),
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 48, Flur 19, Gemarkung Vardingholt sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch eine private Wegefläche.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der aus der Schulentwicklungsplanung hervorgehende Bedarf eines neuen Grundschulstandortes für die Stadt Rhede.

Bereits im Jahr 2018 wurde eine Machbarkeitsstudie* beauftragt, die die Möglichkeiten der Realisierung einer gemeinsamen Grundschule an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet untersucht hat. Dabei wurden sowohl der bestehende Standort der Overbergschule am Standort Burloer Straße als auch insgesamt 11 weitere Standort betrachtet.

* post welters + partner mbB
(Januar 2023): Erweiterte Standortuntersuchung Neubau Overbergschule. Dortmund

Neben den schulspezifischen Kriterien, wie Erreichbarkeit für die Schülerinnen und Schüler und die Entwicklungspotenziale des Standortes sind u.a. auch Potenziale der Freiraumplanung, die Wirtschaftlichkeit und die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter in die Bewertung eingeflossen.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Rhede beschlossen, den Neubau der Overbergschule an dem Standort Birkenweg vorzunehmen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes besteht hier zudem die Möglichkeit, südlich des geplanten Schulstandortes als Arrondierung der Siedlungsflächen ergänzend Wohnbauflächen auszuweisen und damit einen Beitrag zur Deckung des weiterhin in Rhede bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen zu leisten.

Der geplante Neubau des Grundschulstandortes und die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nach geltendem Planungsrecht derzeit nicht möglich, da das Plangebiet dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Grundschule geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rhede stellt für das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Planungen zu schaffen, erfolgt daher die Änderung des Flächennutzungsplanes (70. Änderung) im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Rhede, unmittelbar südlich der Gronauer Straße und östlich dem „Birkenweg“. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Eine östlich entlang des Birkenweges verlaufende Gehölzreihe liegt ebenfalls im Plangebiet. Ein abschnittsweise südlich der Gronauer Straße verlaufendes lineares Gehölz befindet sich dagegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und bleibt von der Planung unberührt. Gleiches gilt auch für einen südlich des Plangebietes befindlichen Waldbestand.

Westlich sowie z. T. nördlich und südlich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung im Bereich Spolerstraße und Birkenweg. In östlicher Richtung besteht hingegen der Übergang in den primär landwirtschaftlich genutzten Freiraum mit vereinzelt Waldparzellen und Hofstellen / Wohnnutzungen im Außenbereich.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Starkregen- und Überschwemmungsereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz* vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

* Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 und Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan – BRPH)

Der Kettelerbach im Westen und der Rheder Bach im Süden stellen die nächstgelegene Risikogewässer dar. Aufgrund der Entfernung von ca. 625 m zum Rheder Bach und ca. 790 m zum Kettlerbach ist selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) nicht mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise zeigt, dass im Plangebiet auch bei einem extremen Starkregenereignis (hN = 90 mm/qm/h) nur auf geringen Teilflächen im südlichen Randbereich des

Plangebietes Überflutungen mit Höhen von 0,1 - 0,5 m entstehen können.

- **Regionalplan**

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

Darüber hinaus sind die folgenden Ziele aus dem Textteil des Regionalplans zu beachten:

- 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.
- 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.
- Ziel 3.3: Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Wie unter Punkt 1.2 bereits erwähnt, hat die Stadt Rhede die Festlegung des neuen Grundschulstandortes auf Basis einer intensiven Analyse des Stadtgebietes vorgenommen. Darüber hinaus hat die Stadt Rhede im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauland vielfältige Bestrebungen unternommen, um den o.g. regionalplanerischen Zielsetzungen und insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung gerecht zu werden. Die Stadt Rhede hat sich intensiv darum bemüht, private Flächeneigentümer zur Mobilisierung ihrer Grundstücke zu bewegen. Durch zahlreiche Bebauungsplanänderungen wurden und werden innörtliche Nachverdichtungspotentiale für einzelne Wohngebäude oder Anbauten an Bestandsgebäude genutzt. Allerdings ist festzustellen, dass der Bedarf nach Baugrundstücken durch die Projekte der Innenentwicklung allein nicht gedeckt werden kann, sodass die Entwicklung weiterer Flächen im Außenbereich erforderlich wird.

Flächenreserven im Flächennutzungsplan, die dauerhaft nicht mehr benötigt werden und zurückgegeben werden können, bestehen nicht.

- **Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rhede ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die vorliegende Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Sinne des o.g. Planungszieles.

- **Bebauungsplanung**

An das Plangebiet grenzt westlich des Birkenweges der Bebauungsplan Rhede BN 5 mit dem Stand der 2. Änderung aus dem Jahre 1996 an. Dieser setzt „Allgemeine Wohngebiete“ in einer maximal II-geschossigen Bauweise an.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Bocholt-Rhede“ des Kreises Borken. Gemäß Entwicklungskarte liegt das Plangebiet im Entwicklungsraum „Vardingholt“, welcher insbesondere durch großflächig ausgeräumte Ackerflächen gekennzeichnet ist. Als Entwicklungsziel ist „Anreicherung“ (Nr. 1.3.8) angegeben. Hiernach bestehen folgende Ziele der Landschaftsentwicklung:

- Erhaltung und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen, Wallhecken, Baumreihen, Einzelbäume, Obstbaumwiesen, Raine und Krautsäume;
- Anreicherung des Raumes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion mit gliedernden und belebenden Elementen an Straßen und Wegen oder an vorhandenen Nutzungsgrenzen;
- das typische Landschaftsbild der Münsterländer Parklandschaft ist bei zukünftigen Baumaßnahmen und sonstigen landschafts-ästhetisch wirksamen Maßnahmen zu bewahren;
- die schutzwürdigen Biotope sind zu pflegen und zu entwickeln.

Gemäß Festsetzungskarte (Teil 1) sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen. In östlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von rund 120 m ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.95, „Böschungshecke südlich der Gronauer Straße“ im Bereich Kamp). Hierbei handelt es sich um eine Böschungshecke in einer Gesamtlänge von ca. 270 m. Die Hecke übernimmt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Nach der Festsetzungskarte (Teil 2) sollen in dem Landschaftsraum (Vardingholt) vordringlich folgende landschaftsbezogenen Maßnahmen durchgeführt werden:

- Vermehrung der Grünlandflächen durch Umwandlung von Acker in Grünland und extensive, naturschutzorientierte Bewirtschaftung der Grünlandflächen;
- Anlage von Uferrandstreifen und Kleingewässern;
- Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Gehölzstreifen und Ufergehölzen;
- Anpflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen;
- Anlage von Obstbaumwiesen;
- Anlage von Feldrainen und Krautsäumen;
- Förderung bodenständiger Laubhölzer in Feldgehölzen und kleineren Waldflächen.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet einen Neubau der Overbergschule auf den Flächen unmittelbar südlich der Gronauer Straße sowie ergänzender Wohnbauflächen vor.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr ist ausgehend von der Gronauer Straße im Kreuzungsbereich der nördlich einmündenden Spolerstraße vorgesehen. Die Erschließungsstraße unterteilt die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, wobei die überwiegenden baulichen Anlagen westlich der Erschließungsstraße realisiert werden sollen.

Südlich des Schulstandortes sieht der Bebauungsplan die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser vor.

Die Festlegung der konkreten Festsetzungen für die geplanten Einfamilienhäuser basiert auf einer Erhebung der konkreten Bauwünsche der Grundstücksbewerber durch die Stadt.

Demnach sind Einfamilienhäuser als Einzel- und/ oder Doppelhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise mit einer First- bzw. Gebäudehöhe von max. 10,0 m vorgesehen. Die zulässige Dachform variiert zwischen dem typischen steilen Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 48° und einer Traufhöhe von max. 4,5 m (WA 1) und dem Flachdach oder Zeltdach mit einer Neigung von 0° - 30° und einer Traufhöhe von 6,50 m (WA 2).

Im westlichen Eingangsbereich des Wohnquartieres werden zudem Bauflächen für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m, einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Dachneigung von 30° - 48° . Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die Einfamilienhäuser auf max. 2 Wohneinheiten und für die Mehrfamilienhäuser auf max. 8 Wohneinheiten / Wohngebäude beschränkt begrenzt.

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt durch eine Ringerschließung mit einem Quartiersplatz im Nordosten des Wohngebietes. Im Südosten wird die Verkehrsfläche bis an den östlichen Rand des Plangebietes geführt, um in diesem Bereich die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung des Plangebietes offen zu halten.

Um eine Belastung der südlich gelegenen Wohnquartiere im Bereich des Birkenweges durch die mit der Entwicklung des Schulstandortes und des Wohnquartieres verbundenen Verkehre zu vermeiden, wird das Plangebiet lediglich fußläufig an den Birkenweg angeschlossen.

Im Hinblick auf die Anforderungen des Klimawandels und eine möglichst umweltverträgliche Planung, werden im Bebauungsplan zudem Festsetzungen zur Begrünung der Gartenflächen mit Bäumen, zur Begrünung von Flachdächern sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzflächen aufgenommen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Fläche für Gemeinbedarf

Entsprechend dem oben dargestellten Planungsziel werden die an der Gronauer Straße gelegenen Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,68 ha für den Neubau der Overbergschule als eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ festgesetzt.

Die westlich der Anbindung des Plangebietes an die Gronauer Straße gelegenen Flächen werden ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ festgesetzt, um hier Stellplatzflächen für den Schulstandort nachweisen zu können.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

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

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete i. S. d. BauNVO. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen sind daher nicht zwingend erforderlich. Mangels eines konkreten baulichen Konzeptes für die Errichtung der Schule wird von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf“ zunächst abgesehen.

3.3.1 Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung westlich des Birkenweges wird für das Plangebiet im Bereich der Einfamilienhäuser eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung zur zulässigen First-, Trauf- und Gebäudehöhe werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept differenziert vorgenommen.

Für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Flächen, die für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) in unterschiedlicher Bauform vorgesehen sind, wird eine Traufhöhe von 4,5 m bis 6,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf max. 10,00 m begrenzt. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Teil des Plangebietes, der für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, wird die Traufhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 12,50 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First-, Trauf- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Orientierungswerte für 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 Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

3.4 Bauweise und überbaubare Fläche

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 1, WA 2) festgesetzt. Für den für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA 3) vorgesehenen Teil des Plangebietes wird ebenfalls eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen definieren, festgesetzt durch Baugrenzen, zusammenhängende Baufelder. Diese sind in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die mit WA 3 gekennzeichnete Teilfläche wird eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 30 m festgesetzt, um den westlichen Teil der Grundstücksflächen zum Birkenweg von einer Bebauung freizuhalten. Im Bereich der südlichen Bauzeile befindet sich südlich des dort verlaufenden Privatweges eine Waldparzelle. Die überbaubaren Flächen halten zu dieser Waldfläche einen Abstand von mind. 15 m ein.

3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass für den überwiegenden Teil der Bauflächen (in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnet), der durch Einfamilienhäuser genutzt werden soll, je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Für das mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeine Wohngebiet, in dem im Eingangsbereich des Quartiers die Möglichkeit geschaffen werden soll, Mehrfamilienhäuser zu errichten wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

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.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Grenzabstand der Gebäude zulässig sind.

Stellplätze gem. § 12 BauNVO und auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Einschränkung nicht erfasst und damit generell zulässig.

3.7 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet werden baugestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB getroffen, um ein qualitativvolles Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu sichern.

Die Festsetzungen beziehen sich auf Sockelhöhen, Firstrichtung, Außenwandmaterialien, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachausbildung und Einfriedung der Grundstücke. Dabei ist grundsätzlich festzuhalten, dass Doppelhäuser mit einheitlicher Dachneigung und einheitlichem Material der Dacheindeckung sowie einheitlicher Außenwandgestaltung (Material und Farbe) zu errichten sind. Die Dachform wird wie unter Pkt. 2 erläutert entsprechend der bestehenden Nachfrage und dem jeweiligen Haustyp differenziert festgesetzt. Als Dachform sind sowohl Satteldächer als auch Zelt- und Flachdächer vorgesehen. Der Bebauungsplan legt dabei jeweils Bereich mit einheitlicher Dachform fest (WA 1 / WA2 / WA 3).

Um ein homogenes Straßenbild zu sichern, werden im Plangebiet für die mit einem Satteldach geplanten Gebäude die Firstrichtungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Hinblick auf Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird grundsätzlich festgelegt, dass diese nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sind, wobei blickdichte Einfriedungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig sind, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden.

Blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes soll grundsätzlich über einen Anschluss an die Gronauer Straße (L 572) im Norden des Plangebietes erfolgen. Die Einmündung in die Gronauer Straße ist dabei gegenüberliegend zu der Einmündung der Spolerstraße vorgesehen. Im Übrigen wird entlang der Gronauer Straße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der Gronauer Straße nicht durch weitere Ein- und Ausfahrten zu beeinträchtigen.

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt ausgehend von dieser Zufahrt durch eine Ringschließung mit einem Quartiersplatz im Nordosten des Wohngebietes.

Während die Zufahrt in das Plangebiet in einer Breite von 10,5 m festgesetzt wird, um hier aufgrund der stärkeren Verkehrsbelastung auch eine Straßengestaltung im Separationsprinzip umsetzen zu können, ist im südlichen Teil des Plangebietes, der der Wohnnutzung vorbehalten ist, eine Gestaltung der Straßen im Mischprinzip in einer Breite von 6,0 m vorgesehen.

Im Südosten wird die Verkehrsfläche bis an den östlichen Rand des Plangebietes geführt, um in diesem Bereich die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung des Plangebietes offen zu halten.

Um eine Belastung der südlich gelegenen Wohnquartiere im Bereich des Birkenweges durch die mit der Entwicklung des Schulstandortes und des Wohnquartieres verbundenen Verkehre zu vermeiden, wird eine Anbindung an den Birkenweg für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der bauordnungsrechtlich notwendige private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen bzw. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche unterzubringen.

Im Bereich des Quartiersplatzes ist die Anlage von Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Gronauer Straße (L 572) verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzung zur Grüngestaltung

Um auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.

Zudem sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (< 15° Dachneigung) ab einer zusammenhängenden Fläche von 15 m² mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen.

PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Die Vorgartenbereiche haben wesentliche Auswirkungen auf die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraumes. Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen wird mittlerweile in der Bauordnung NRW geregelt. Gemäß § 8 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Darüber hinaus sind Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen keine in diesem Sinne zulässige Gestaltung der Flächen. Auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenzen wird im Bereich der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Zur Eingrünung des Ortsrandes bzw. des künftigen Schulgrundstückes wird an dieser Stelle ein Pflanzgebot festgesetzt. Demnach ist die Fläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Im Bebauungsplan ist eine die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Im Bebauungsplan ist eine Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird auf eine entsprechende Eingrünungsfestsetzung verzichtet, da hier voraussichtlich eine weitere Siedlungsentwicklung anschließen wird.

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 im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist (s. Anhang).

Im Ergebnis ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nicht plangebietsintern kompensiert werden kann.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

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

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stufe II) geprüft**.

Die Ergebnisse der aktuell laufenden Kartierungen werden im weiteren Verfahren ergänzt und – sofern erforderlich – geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG formuliert bzw. sichergestellt.

* 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.

** Steverding, Dr. Martin, Faunistik und Artenschutz (in Erarbeitung). Rhede.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 5,5 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und der gegebenen Entfernung ausgeschlossen.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Östlich, außerhalb des Plangebietes verläuft in einem Abstand von rund 70 m ein Graben mit Uferrandstreifen.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Zu einem südlich des Plangebietes befindlichen Gehölz mit Waldeigenschaft wird ein Abstand zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und Wald von mindestens 15 m zum Kronentraufbereich der Bäume eingehalten.

5.7 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Ackerfläche in die Abwägung mit der Notwendigkeit eines neuen Schulstandortes sowie einer Wohnbebauung eingestellt.

Ausweislich der vorliegenden Standortuntersuchung* liegt derzeit kein vergleichbarer Alternativstandort in Rhede vor, der sowohl von der Flächengröße, der Standortgunst als auch den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten zeitnah zur Verfügung steht. Insofern bietet der Neubau

* vgl. post welters + partner mbB (13.01.2023): Erweiterte Standortuntersuchung Neubau Overbergschule. Dortmund.

der Overbergschule an vorliegendem Standort südlich der Gronauer Straße eine sinnvolle Möglichkeit einer zeitlich absehbaren Realisierung.

Vor dem Hintergrund des gemeinschaftlichen Interesses für den Neubau des Schulstandortes ist eine Inanspruchnahme im Plangebiet vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Im Regionalplan liegt der Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), so dass auch vor diesem Hintergrund sowohl eine Nutzung für Gemeinbedarfszwecke als auch wohnbauliche Nutzungen möglich ist.

5.8 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbereichen von Rhede. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden. Eine Erschließung ist über die nördlich verlaufende Gronauer Straße sichergestellt.

An- und Neubauten sind nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs kompensiert.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z. B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen, Grünland) übernehmen.

Insgesamt werden mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Rhede konzessioniertes Unternehmen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das Plangebiet im Trennsystem.

Detaillierte Angaben zur Entwässerung des Plangebietes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im vorliegenden Plangebiet sind keine Altlasten, Altstandorte oder Alt-lagerungen bekannt oder zu vermuten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf au-ßergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegen-stände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Stadt Rhede zu verständi-gen.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen ausgehend von dem Straßenverkehr auf der Gronauer Straße (L 572). Zur Ermittlung ggf. notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Be-reich des geplanten Wohngebietes und der Auswirkungen der planbe-dingten Verkehrszunahme im Umfeld des Baugebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf der Gronauer Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutz-maßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Gronauer Straße orien-tierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Frei-raum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden entlang der Gronauer Straße in der gegebenen Situation, die den Orteingang Rhedes markiert, aus städtebaulichen Gründen auch unter Berücksichtigung des geplanten Schulstandortes aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt:

* Richters & Hüls Ingenieurbüro
für Abfallwirtschaft und
Immissionsschutz
Immissionsprognose
Bebauungsplan „Rhede BN 11“
in 46414 Rhede, „Bericht Nr. L-
6511-01, Ahaus, Dezeber 2023

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Januar 2018, Kapitel 7, Gleichung 6 (DIN 4109-1:2018-1) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Um im Einzelfall den Bauherren eine Flexibilität in Bezug auf die spätere Realisierung einzuräumen, kann ausnahmsweise von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ergeben sich durch die Verkehre auf der Gronauer Straße zudem Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht.

In den betroffenen Bereichen sind daher bei Wohnungen die dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Außenlärmpegel sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rhede und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,93 ha	–	100 %
davon:			
– Fläche für den Gemeinbedarf	1,68 ha	–	42,6 %
– Allgemeines Wohngebiet	1,70 ha	–	43,2 %
– Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,46 ha	–	11,7 %
– Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	–	2,4 %

8 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 erheblichen 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 jedoch eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am __.__.20__ beschlossen, für eine derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand den Bebauungsplan „Rhede BN 11“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Schulstandortes sowie eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Rhede, unmittelbar südlich der Gronauer Straße und östlich dem „Birkenweg“. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche sowie eine östlich entlang des Birkenweges verlaufende Gehölzreihe. Ein abschnittsweise südlich der Gronauer Straße verlaufendes lineares Gehölz befindet sich dagegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und bleibt von der Planung unberührt.

Westlich sowie z. T. nördlich und südlich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung im Bereich Spolerstraße und Birkenweg. In östlicher Richtung besteht hingegen der Übergang in den primär landwirtschaftlich genutzten Freiraum mit vereinzelt Waldparzellen und Hofstellen / Wohnnutzungen im Außenbereich.

Für das nördliche Plangebiet erfolgt die Festsetzung von „Fläche für Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung (bis 0,6) bleibt planungsrechtlich zulässig.

• **Umweltschutzziele**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Bocholt-Rhede“ des Kreises Borken (vgl. Kap. 1.4). Gemäß Entwicklungskarte liegt das Plangebiet im Entwicklungsraum „Vardingholt“, welcher insbesondere durch großflächig ausgeräumte Ackerflächen gekennzeichnet ist.

Als Entwicklungsziel ist „Anreicherung“ (Nr. 1.3.8) angegeben. Nach der Festsetzungskarte (Teil 2) sollen in dem Landschaftsraum (Vardingholt) vordringlich folgende landschaftsbezogenen Maßnahmen durchgeführt werden:

- Vermehrung der Grünlandflächen durch Umwandlung von Acker in Grünland und extensive, naturschutzorientierte Bewirtschaftung der Grünlandflächen;
- Anlage von Uferrandstreifen und Kleingewässern;
- Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Gehölzstreifen und Ufergehölzen;
- Anpflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen;
- Anlage von Obstbaumwiesen;
- Anlage von Feldrainen und Krautsäumen;
- Förderung bodenständiger Laubhölzer in Feldgehölzen und kleineren Waldflächen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan gem. § 20 (4) LNatSchG entsprechend zurück.

Gesetzlich geschützte Gebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 5,5 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und der gegebenen Entfernung ausgeschlossen.

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

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, 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. Der Gebietsentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen macht darüber hinaus Vorgaben im Hinblick auf eine nachhaltige und umweltgerechte Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein Kompensationsbedarf erforderlich.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft.</p>
Fläche, Boden und Wasser	<p>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.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung eine bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und damit eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden.</p>

Umweltschutzziele	
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

8.2 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 Plan-durchführung 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, kurz- mittel- 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.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefere Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

8.2.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich als Acker genutzt und übernimmt folglich eine Funktion für die Nahrungsmittelerzeugung / den Futtermittelanbau / den Anbau regenerativer Energieträger. - Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Gronauer Straße. - In westlicher, nördlicher und südlicher Richtung besteht eine Wohnbebauung im Bereich der Spolerstraße bzw. des Birkenweges. - Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr) wurden fachgutachterlich untersucht (Richters & Hüls, 19.12.2023). - Es bestehen Vorbelastungen aus dem Kfz-Verkehr auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Gronauer Straße.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf umliegende Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten, nicht überschritten. - Mit der vorliegenden Planung wird die Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche planungsrechtlich vorbereitet. Hiermit einhergehend steht die bislang ackerbaulich genutzte Fläche baubedingt für eine Nahrungsmittelproduktion / den Futtermittelanbau bzw. den Anbau regenerativer Energieträger dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Durch Flächenaufgabe kann ein Verlust von Arbeitsplätzen im Landwirtschaftssektor nicht ausgeschlossen werden. - Regionale / überregionale Erholungsfunktionen werden nicht berührt.

8.2.1 Schutzgut Mensch

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Betriebsbedingt ist eine geänderte Immissionssituation durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes zu erwarten. Dabei wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der öffentlichen Straße (Gronauer Straße) in Bezug auf die zukünftigen wohnbaulichen Nutzungen sowie die Errichtung einer Grundschule im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Hiernach sind zur Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben entsprechend textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.- Insgesamt sind - unter Einhaltung der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht notwendigen Vorgaben - keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut überschreiten.
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt sind durch die unmittelbare Lage am bestehenden Wohnsiedlungsrand der Stadt geprägt. Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt und unterliegt damit regelmäßig anthropogen-bedingten Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung.- Entlang des östlich verlaufenden Birkenweges besteht eine lineare Gehölzstruktur aus Bäumen (Stieleichen) und heimischen Sträuchern.- Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Hieran angrenzend stockt ein Eichenwald.- Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 5,5 km.- Aufgrund der gegebenen geringen Strukturvielfalt ist von einer innerhalb des eigentlichen Plangebietes vergleichsweise geringen biologischen Vielfalt (Ackerstandort) auszugehen.- Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird eine Artenschutzprüfung (Steverding, Dr. M., Faunistik und Artenschutz, s. Kap. „Biotop- und Artenschutz“) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung i. S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.2.2 Schutzgut Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten treten baubedingte Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Inwieweit hiermit baubedingt artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind, wird aktuell im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages untersucht und die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt. - Da mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung eine Entfernung von Gehölzstrukturen verbunden ist, können artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG unter Einhaltung einer zeitlichen Regelung die Entfernung von Gehölzen betreffend, reduziert werden. Die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen werden nach Abschluss des vorliegenden Fachgutachtens (Steverding, Dr. M., Faunistik und Artenschutz) abschließend ergänzt. - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Bebauung (Schule, Wohnnutzungen) zugeführt. Die Fläche steht damit als Lebensraum für Arten des primär landwirtschaftlich genutzten Freiraumes zukünftig nicht mehr zu Verfügung. - Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung sowie des Planungsziels ausgeschlossen werden. - Die baubedingt zu erwartenden erheblich negativen Auswirkungen i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. Anhang). - Insgesamt sind - unter Beachtung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen - keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Inwieweit betriebsbedingte Auswirkungen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 (1) BNatSchG führen können, mit der vorliegenden Planung verbunden sind, wird derzeit im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung geklärt (s.o.) und ggf. notwendige Maßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

8.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,9 ha, die im Regionalplan Münsterland als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt wird. - Das Plangebiet liegt im Anschluss an den Siedlungsbereich. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen umfassen eine Flächeninanspruchnahme durch den beabsichtigten Bau eines Schulstandortes sowie die wohnbauliche Entwicklung. Aufgrund der Grundflächenzahlen ist von einer maximal zulässigen Versiegelung von 100 % (GRZ: 1,0) für die Gemeinbedarfsfläche auszugehen. Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist eine Flächenversiegelung gem. der Orientierungswerte in Höhe von 60% (GRZ: 0,6, inkl. Überschreitung) anzunehmen. Vollflächige Versiegelungen sind für den Bereich der zukünftigen Straßenverkehrsflächen anzunehmen. - Baubedingt ist mit einer nachfolgenden Umsetzung eine Verkleinerung landwirtschaftlich genutzter Flächen zugunsten von versiegelten Bereichen vorherzusehen. - Ein baubedingter Flächenverbrauch verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser und Boden und resultiert zudem in negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter. - Durch die Wahl eines versickerungsfähigen Pflasters können negative Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen einer nachfolgenden Planung/ der Bauausführung reduziert werden. Durch die spätere Nutzung der Dachflächen für den Bau von Photovoltaikanlagen gem. Landesbauordnung NRW bzw. extensive Dachbegrünungsmaßnahmen ist von einer multifunktionalen Nutzung des Schutzgutes auszugehen. - Eine Flächeninanspruchnahme ist mit Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar und in die Abwägung mit den städtebaulichen und umweltplanerischen Belangen einzustellen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der zukünftigen Gebäude nicht zu erwarten.

8.2.4 Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet ein Pseudogley. Die Ertragsfähigkeit liegt im geringen Bereich (Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 30-40 Bodenwertpunkten). Die Bodenart wird als lehmig-sandig angegeben. - Es bestehen anthropogene Vorbelastungen aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung u. a. durch Bodenumlagerungen (Pflughorizont) sowie Düngemittelgaben. Auch ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln / Insektiziden ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Praxis nicht ausgeschlossen. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist ggf. auch durch Meliorationsmaßnahmen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches zur Produktion von Futter- bzw. Nahrungsmitteln / regenerativen Energieträgern genutzt wird. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich, stellt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung dar. - Inwieweit mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. der Eingriffsregelung verbleibt, wurde im Zuge der vorliegenden Planung (s. Anhang) abschließend ermittelt und ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. - Durch Befahren des Bodens mit Baufahrzeugen können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen lokale Bodenverdichtungen entstehen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung z. B. durch den Einsatz von Baggermatten/ Stahlplatten zu vermeiden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der zukünftigen Gebäude bzw. von Kfz auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. - Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von rund 75 m ein Graben. - Festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete wurden nicht festgesetzt / dargestellt. - Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Tertiär des westlichen Münsterlandes / Vardingholt“. Dabei handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter silikatischen Gesteinstyps. Die Durchlässigkeit wird als „sehr gering“ eingestuft. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist gering. - Die lokalen Grundwasserverhältnisse können im Fall bestehender Drainagen im Vergleich zu einem ungestörten Zustand verändert worden sein. Versiegelungen liegen im Plangebiet derzeit lediglich im Bereich des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges vor.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung werden keine Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung und in Abhängigkeit der beabsichtigten Entwässerung durch die zukünftigen Versiegelungen lokal verändert. Baubedingt sind mit einer Versiegelung des Schutzgutes i. d. R. nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die jedoch die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschreiten. - Nachteilige Auswirkungen können beispielsweise durch die Wahl eines versickerungsfähigen Pflasters – sofern mit den funktionalen Anforderungen möglich – reduziert werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu erwarten

8.2.5 Schutzgut Wasser

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Gebäude sowie der zukünftigen Kraftfahrzeuge auszuschließen. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist für den Bereich der ackerbaulichen Nutzung gem. FIS Klimaanpassung NRW (2021) dem Klimatop eines „Freilandklimas“ mit einer sehr hohen thermischen Ausgleichsfunktion zuzuordnen. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich besteht nicht. - Die umliegenden Freiflächen werden ebenfalls als „Freilandklima“ dargestellt, während die angrenzenden Wohnbauflächen als „Vorstadtklima“ zu bewerten sind. - Luft und Klima im Plangebiet werden nachts durch die Einflüsse der freien Landschaft im Umfeld und den damit einhergehenden Kaltluftvolumenströmen aus dem Landschaftsraum positiv beeinflusst.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des Abbaus / der Produktion von Baustoffen (u. a. Zement, Sand, Stahl, Glas) werden klimaschädliche Gase emittiert. Dies führt global betrachtet zu nachteiligen Auswirkungen i. S. eines Luft- und Klimaschutzes. Planbedingt ist jedoch nicht von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Im Rahmen einer nachfolgenden Errichtung von Gebäuden sind baubedingt verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und Materialanlieferungen vorherzusehen. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d. h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Durch die Überbauung von Freiflächen gehen reale und potenzielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes (Ackerstandort) ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu prognostizieren.

8.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen, sind mit dem Betrieb eines Schulgebäudes sowie von Wohnhäusern nicht zu erwarten. - Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Hiermit werden energetische Anforderungen an beheizte / klimatisierte Gebäude festgelegt. Unter Einhaltung der fachgesetzlich beschriebenen Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden sind keine erheblichen Auswirkungen abzusehen.
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.2.7 Schutzgut Landschaft

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Landschaftsbild ist durch die Lage am Siedlungsrand von Rhede aus landschaftsästhetischen Aspekten anthropogen vorgeprägt. - Innerhalb der ackerbaulich genutzten Fläche verläuft entlang des Birkenweges ein linearer Gehölzstreifen, der aufgrund seiner Höhenwirkung derzeit eine Funktion im Hinblick auf das Landschaftsbild wahrnimmt und zu einer Eingrünung des Siedlungsrandes beiträgt. - Der südlich des Plangebietes bestehende Wald trägt zu einer landschaftlichen Einbindung bei. - Darüber hinaus liegen aufgrund der maßgeblich ackerbaulichen Nutzung keine relevanten Grünstrukturen vor, die bedeutende Funktionen im Hinblick auf das Landschaftsbild darstellen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen (z. B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Baubedingt erfolgt die Erweiterung des Siedlungsraumes in Form einer Schule sowie von Wohngebäuden. Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung neu gestaltet. Aufgrund der zu erwartenden Baukörperhöhen können visuell erhebliche Auswirkungen, die auf den angrenzenden Landschaftsraum erheblich negativ ausstrahlen, ausgeschlossen werden. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der im nordöstlichen Teilbereich planungsrechtlich gesicherten Eingrünung nicht auszugehen. - Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seine Außengrenzen zurück.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten, sind nicht anzunehmen.

8.2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

8.3 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

fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzentnahmen sind im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen. - Etwaige aus artenschutzrechtlichen Gründen i. S. des § 44 (1) BNatSchG einzuhaltenden Vorgaben werden nach Abschluss des Fachgutachtens ergänzt. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere sollte der Oberboden (Mutterboden) bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden (vgl. § 202 BauGB). - 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).
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung der zukünftigen Gebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen.

Betriebsphase	
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Inwieweit durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG auszugleichen ist, wurde entsprechend ermittelt (s. Anhang). - Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist zudem mindestens ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze zu verwenden. - Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (< 15 Grad Dachneigung) ab einer zusammenhängenden Fläche von 15 m² mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern extensiv zu begrünen.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der bestehende Bedarf nach einem neuen Schulstandort sowie eine weitere wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich erfüllt werden.

Ausweislich der vorliegenden Standortuntersuchung zur Findung eines geeigneten Schulstandortes für den Neubau der Overbergschule liegt derzeit kein vergleichbarer Alternativstandort in Rhede vor, der sowohl von der Flächengröße, der Standortgunst als auch den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten zeitnah zur Verfügung steht. Auch vor dem Hintergrund des gemeinschaftlichen Interesses für den Neubau des Schulstandortes ist eine Inanspruchnahme im Plangebiet vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt.

Die Fläche ist im Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Somit entspricht die geplante Erweiterung den zukünftigen Zielen der Regionalplanung, auch im Hinblick auf eine im südlichen Plangebiet angestrebte wohnbauliche Entwicklung.

Eine anderweitige Planung (plankonforme Alternativen) mit geringeren städtebaulichen bzw. umweltplanerischen Auswirkungen (z. B. geringere Flächeninanspruchnahme, günstigere Erschließungsvariante) liegen ebenfalls nicht vor. Eine maßgeblich umweltschonendere Ausgestaltung des Plans ist unter Berücksichtigung der Planziele sowie im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

8.6 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 lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ₂₀, HQ₁₀₀, HQ₁₀₀₀) besteht für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Erhöhte Brandpotentiale sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

8.7 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 Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gem. § 202 BauGB zu überprüfen.

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.

8.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am __.__.20__ beschlossen, für eine derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand den Bebauungsplan „Rhede BN 11“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Schulstandortes sowie eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Rhede, unmittelbar südlich der Gronauer Straße und östlich dem „Birkenweg“. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Eine östlich entlang des Birkenweges verlaufende Gehölzreihe liegt ebenfalls im Plangebiet. Ein abschnittsweise südlich der Gronauer Straße verlaufendes lineares Gehölz befindet sich dagegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und bleibt von der Planung unberührt. Gleiches gilt für einen südlich an das Plangebiet jenseits eines privaten Wirtschaftsweges angrenzenden Waldbestand. Westlich sowie z. T. nördlich und südlich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung im Bereich Spolerstraße und Birkenweg. In östlicher Richtung besteht hingegen der Übergang in den primär landwirtschaftlich genutzten Freiraum mit vereinzelt Waldparzellen und Hofstellen / Wohnnutzungen im Außenbereich.

Für das nördliche Plangebiet erfolgt die Festsetzung von „Fläche für Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Stufe II) erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Abschluss der Kartierungen im weiteren Verfahren ergänzt.

Gehölzentnahmen sind im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen.

Der **Umweltbericht** kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass durch die zukünftigen Versiegelungen ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist. Dieser ist jedoch – genauso wie eine nachfolgende Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche – baubedingt unvermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen nach einem neuen Schulgebäude sowie weiteren Wohnbauflächen einzustellen. Anderweitige, alternative Planungsmöglichkeiten i. S. einer Wiedernutzbarmachung bereits vorbelasteter Flächen

stehen in vorliegendem Fall, unter Berücksichtigung der Planungsziele, jedoch nicht zur Verfügung.

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 auszugleichen ist.

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 landwirtschaftlich genutzt.

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

Darüberhinausgehende, 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. Dies betrifft insbesondere die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

8.9 Referenzliste der Quellen

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: Februar 2024
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Februar 2024
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: Februar 2024
- 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.
- Richters & Hüls (19.12.2023): Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Rhede BN 11“. Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr. Ahaus.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rhede
Coesfeld, im Juni 2024

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

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 im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist.

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Ist-Situation gemäß erfolgter Bestandserfassung (September 2023) ermittelt und mit den getroffenen Festsetzungen gem. der vorliegenden Planung verglichen. Im Ergebnis ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nicht plangebietsintern kompensiert werden kann.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung / Bestandsplan

Code	Beschreibung (Biotoptyp)	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
3.1	Acker (HA0)	38.243	2,0	1,0	2,0	76.486
7.2	Gehölzstreifen (BD3)	1.102	5,0	1,0	5,0	5.510
Summe Bestand G1		39.345				81.996

Hinweise Korrekturfaktor: Eine atypische / typische Ausbildung der Biotoptypen wird durch Ab- bzw. Aufwertungen berücksichtigt.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 1,0)		16.768				
1.1	Versiegelte Fläche	16.768	0,0	1,0	0,0	0
Verkehrsflächen						
1.1	Versiegelte Flächen	4.621	0,0	1,0	0,0	0
Öffentliche Grünfläche						
7.2	Grünfläche mit Pflanzbindung	954	5,0	1,0	5,0	4.770
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6)		17.002				
1.1	Versiegelte Fläche (60 %)	10.201	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten (40 %)	6.801	2,0	1,0	2,0	13.602
Summe Planung G2		39.345				18.372

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	18.372	-81.996	=	-63.624
--------------------------------------------------	--------	---------	---	---------

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund **-63.620** Biotopwertpunkten.