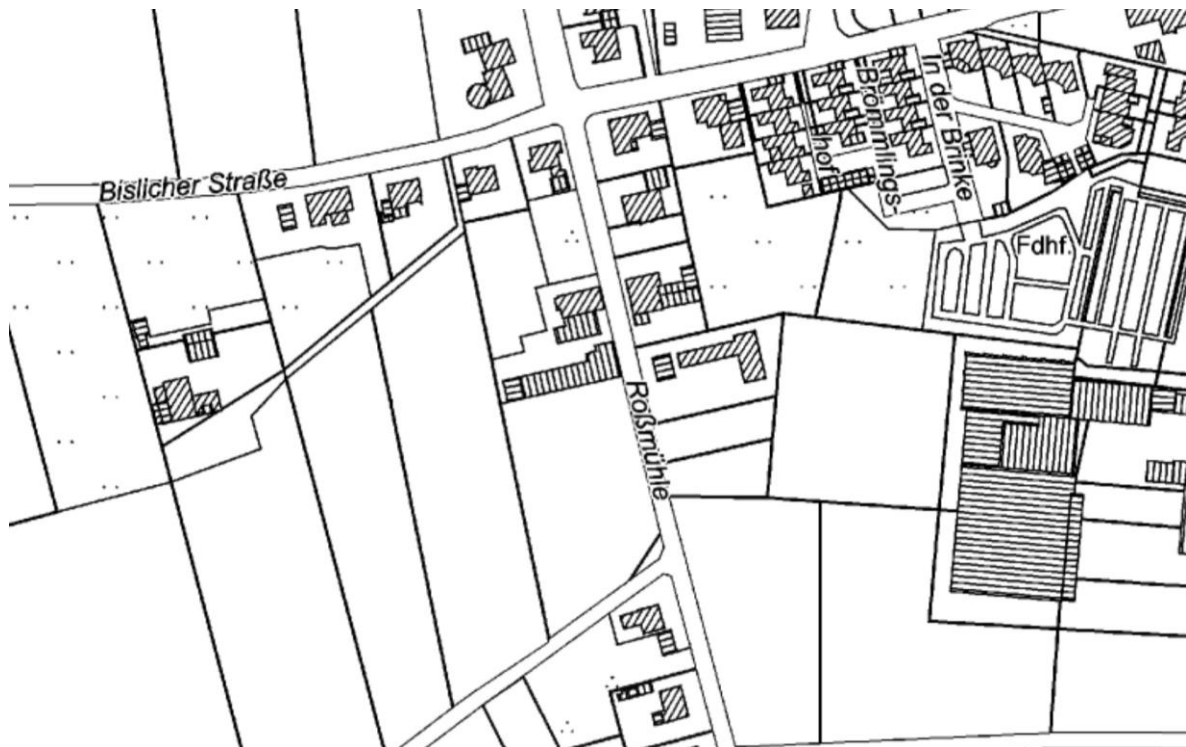




**STADT  
HAMMINKELN**



**BEGRÜNDUNG**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21**  
**„An der Roßmühle“**  
**– Hamminkeln –**

Fassung vom 02.10.2024

Inhalt

<b>1. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.3. Bebauungspläne .....	4
3.4. Landschaftsplan.....	5
3.5. Wasserschutzgebiete.....	5
3.6. Risikogebiete .....	5
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....</b>	<b>6</b>
5.1. Städtebauliche Situation .....	6
5.2. Freiraum / Höhenverhältnisse .....	6
5.3. Verkehrliche Anbindung.....	7
5.4. Soziale und Versorgungsinfrastruktur .....	7
5.5. Ver- und Entsorgung .....	7
<b>6. Städtebauliche Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
7.1. Artenschutz .....	8
7.2. Ökologische Eingriffe.....	9
7.3. Hochwasser / Starkregenvorsorge .....	10
7.4. Bodenverhältnisse / Versickerung .....	10
7.5. Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr .....	11
7.6. Emissionen landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld .....	11
<b>8. Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
8.1. Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes .....	12
8.2. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	13
8.2.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
8.2.2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten .....	13
8.2.3. Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
8.2.5. Garagen, Carports und Stellplätze .....	14
8.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
8.2.7. Verkehrsflächen .....	15
8.2.8. Maßnahmen für die Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien .....	15
8.2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
8.2.10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	16
8.2.11. Festsetzungen nach Landesrecht .....	17
<b>9. Umweltprüfung .....</b>	<b>19</b>
<b>10. Entscheidungserhebliche Aspekte.....</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist nach wie vor hoch. Bundesweit sollen 400.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen. Auch in der Stadt Hamminkeln sind weiterhin neue, attraktive Wohnangebote nachgefragt. Dieser Nachfrage folgend, ist am südwestlichen Ortsrand von Hamminkeln südlich der Bislicher Straße und westlich der Straße Roßmühle eine bauliche Entwicklung geplant. Die Planungen umfassen das Gebäude einer ehemaligen Schreinerei mit dem Wohnhaus Roßmühle Nr. 23a, die nördlich daran angrenzenden Gartenflächen sowie die südlich liegenden Ackerflächen auf dem Grundstück.

Ziel der Planung des Vorhabenträgers ist es, die brachliegenden Grundstücksstrukturen der ehemaligen Schreinerei sowie die übrigen Freiflächen des Plangebietes einer neuen wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und so durch die Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums im Ortsteil Hamminkeln einen Beitrag zur Minderung der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage in der Stadt, insbesondere nach Eigenheimen für Familien, zu leisten. Dabei qualifiziert sich der Standort durch seine fußläufige Entfernung zum Zentrum von Hamminkeln und kann somit von der Lagegunst nahe bestehender Infrastrukturen profitieren und diese im Gegenzug stärken.

Gemäß der Vorhabenplanung sind drei Gruppen von jeweils sechs Eigenheimen in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, die sich jeweils um einen Erschließungshof gruppieren. Insgesamt sollen 6 freistehende Einfamilienhäuser und 12 Doppelhaushälften entstehen. Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung soll die Straße Roßmühle ausgebaut werden. Hierfür werden Teile des eigentlichen Entwicklungsbereiches des Vorhabenträgers in Anspruch genommen.

Zur baulichen Entwicklung ist die Schaffung neuen Planungsrechtes über einen Bebauungsplan erforderlich. Die Stadt Hamminkeln sieht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vor.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Hamminkeln südlich der Bislicher Straße an der Straße Roßmühle. Es umfasst im nördlichen Bereich ehemalige landwirtschaftliche Gebäude und im überwiegenden, daran anschließenden Bereich Ackerflächen. Das zu überplanende Grundstück hat einschließlich der einzubeziehenden angrenzenden Verkehrsflächen eine Größe von ca. 0,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 802 und 1403 (tlw.) sowie Teile der Straßenparzelle 880 der Flur 016 in der Gemarkung Hamminkeln (3393) und wird maßgeblich begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Bislicher Straße Nr. 32 und Roßmühle Nr. 23
- Im Osten durch den östlichen Rand der Straße Roßmühle
- Im Süden durch einen nach Südwesten von der Straße Roßmühle abgehenden Feldweg
- Im Westen durch die bestehenden Ackerflächen auf dem Flurstück 1025

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

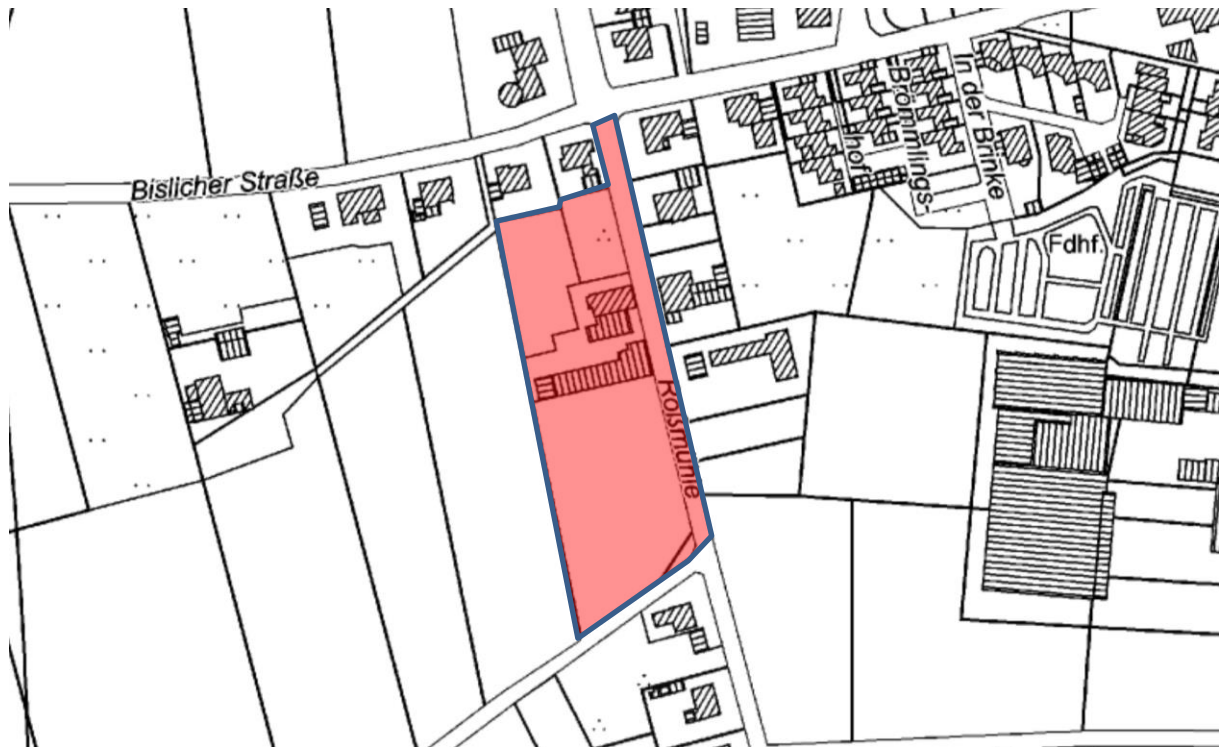


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ohne Maßstab

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist. Im Regionalplans Ruhr liegt das Plangebiet überwiegend im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich, schließt aber an den hier weiter gefassten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an. Der nördliche Randbereich des Plangebietes liegt innerhalb des ASB.

Da das Plangebiet unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzt und da die zeichnerische Festlegung des ASB am Standort in ihrer Darstellung die Straße Roßmühle kreuzt, beruht die Festlegung an dieser Stelle nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze. Aufgrund der somit festzustellenden Parzellenunschärfe ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als mit den Landesplanerischen Zielen konform anzusehen.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln sind die Flächen des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen sich daher im Hinblick auf die geplanten Flächen für Wohnbebauung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß Nr. 4 (s. u.) erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.

#### 3.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans.

### **3.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist nicht Teil des Landschaftsplanes Hamminkeln.

### **3.5. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **3.6. Risikogebiete**

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rhein, die bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

## **4. Verfahren**

Der Rat der Stadt hatte in seiner Sitzung am 22.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „An der Roßmühle“ gefasst. Nach damals geltendem Recht sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Veranstaltung erfolgt, um den Bürgern frühzeitig die Möglichkeit der Information zu bieten.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hatte zuletzt in seiner Sitzung am 25.05.2023 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 04.07.2023 bis zum 11.08.2023 statt.

Zu dieser Zeit hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 18.07.2023 geurteilt, dass die Regelungen des § 13b BauGB gegen geltendes europäisches Recht verstoßen (hier: Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP) RL 2001/42/EG) und somit nicht anwendbar sind.

Dieses Urteil hat zur Konsequenz, dass laufende Verfahren nach § 13b BauGB nicht weitergeführt werden können.

Als Reaktion auf das Urteil hat der Gesetzgeber durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPGEG) vom 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394 einen neuen § 215a BauGB in Kraft gesetzt. § 215a BauGB ersetzt faktisch § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird. Die neue Vorschrift ermöglicht es u. a., nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren nach Maßgabe des vereinfachten Verfahrens geordnet zu Ende zu führen.

In Anwendung von § 215a BauGB erfolgt entsprechend eine Umweltprüfung in einem förmlichen Umweltbericht sowie ein Ausgleichsermittlung für ökologische Eingriffe im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Das Bauleitplanverfahren wird mit der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wieder aufgenommen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den Regelungen des § 215a BauGB gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

## 5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

### 5.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hamminkeln an der Straße Roßmühle. Das Ortszentrum liegt östlich in fußläufiger Entfernung. Gleichwohl ist das Plangebiet vornehmlich durch seine Lage am Ortsrand und den Übergang in die Landschaft und die von der Landwirtschaft genutzten Flächen geprägt.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bislicher Straße, welche aus dem Zentrum kommend nach Westen zu den in der Landschaft liegenden Hofanlagen führt. An das Plangebiet angrenzend stehen hier vier Einfamilienhäuser entlang der Bislicher Straße ehe diese in die angrenzenden Felder führt. Nordöstlich schließt die von Einfamilien- und zum Teil Reihenhäusern geprägte Wohnsiedlung an die Bislicher Straße an. Die Gebäude sind größtenteils ein- bis zweigeschossig mit Satteldach gebaut. Östlich des Plangebiets stehen auf gegenüberliegender Straßenseite der Straße Roßmühle drei Einfamilienhäuser. Südöstlich grenzen hier Agrarflächen und dahinter die Obstkelterei van Nahmen GmbH & Co. an, welche sich mit ihren Gebäudestrukturen und der Erschließung nach Osten zur Diesfordter Straße hin orientiert. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet ein nach Südwesten führender Feldweg. Südlich davon schließt beidseitig an der Straße Roßmühle eine Splittersiedlung mit knapp zwanzig Wohngebäuden an. Auf der westlichen Straßenseite sind die Wohngrundstücken rund 60 m tief. Westlich des Plangebiets schließen weitläufige Agrarflächen an. Landwirtschaftliche Hofstellen, in erster Linie Betriebe der Milchviehwirtschaft, befinden sich hier in einer Entfernung von mindestens rund 500 m zum Plangebiet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Gebäude an der Straße Roßmühle. Das Wohnhaus mit der Hausnummer 23a ist mit geringem Abstand zur Straße erbaut. Im rückwärtigen Bereich und nördlich angrenzend finden sich große Gartenflächen, die teilweise von dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück Nr. 23 genutzt werden. Südlich des Wohngebäudes Nr. 23a befindet sich das Gebäude der ehemaligen Schreinerei, welches sich von der Straße bis zur westlichen Grundstücksgrenze fast über die ganze Tiefe des Grundstücks erstreckt. Beide Gebäude sind mit Satteldach errichtet. Das so baulich und gärtnerisch genutzte Grundstück umfasst knapp 50 % des für das Vorhaben zu entwickelnden Plangebietes. Südlich der Schreinerei wird das Grundstück bis zu dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg als Ackerfläche genutzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich nördlich der Bislicher Straße die namensgebende „Roßmühle“, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist.

### 5.2. Freiraum / Höhenverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich sind weitestgehend unversiegelt. Ausnahme bildet die vorgenannten Gebäudestrukturen mit dazwischenliegender Hoffläche und den jeweiligen Zugewegungen. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird von den Wohnhäusern Nr. 23 und 23a gärtnerisch genutzt. Die Gärten sind straßenseitig mit Buschwerk und Bäumen bepflanzt. Im nördlichen Garten ist ein Teich angelegt. In Richtung des Landschaftsraumes liegt eine umzäunte Rasenfläche mit einzelnen Bäumen. Der südliche Bereich des Plangebiets wird als Ackerfläche genutzt und weist keine weiteren Gehölzstrukturen auf.

Das Gelände im Plangebiet ist topografisch weitgehend eben und weist eine mittlere Höhe von ca. 22,7 mNHN mit Extremwerten von 22,58 mNHN bzw. 22,88 mNHN auf. Das Niveau der östlich gelegenen Straße Roßmühle steigt von ca. 22,7 mNHN im Süden auf etwa 22,85 mNHN nach Norden an (aus: Baugrundvorgutachten, s. Kap. 7.2).

### **5.3. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Straße Roßmühle erschlossen. Im Norden schließt diese Ortsrandstraße an die Bislicher Straße an, welche in Richtung Osten das Plangebiet in direkter Verbindung mit dem Ortszentrum von Hamminkeln verbindet. In der Verlängerung führt die Route über die Marktstraße und Brünerstraße an die östlich um Hamminkeln führende Landesstraße 473, die Isenburger Straße. Die Landesstraße verbindet Hamminkeln in Richtung Süden mit der Stadt Wesel und führt Richtung Norden an die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der A 3 und damit an das überregionale Straßennetz. In Richtung Westen führt die Bislicher Straße zu den umliegenden Höfen und in die Landschaft. Direkt südlich des Plangebiets führt ein landwirtschaftlicher Weg in südwestlicher Richtung zu den dortigen Agrarflächen.

Die Straße Roßmühle selbst erschließt in südlicher Richtung weitere Wohngebiete (Neuhardenbergstraße).

Die nächstgelegenen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind die jeweils ca. 300 m entfernt liegenden Bushaltestellen „Minkelsches Feld“ nördlich an der Mehrhooger Straße und „Obstkelerei“ östlich an der Diersfordter Straße mit der Buslinie BHM und HAM 1 mit Anbindung an das Ortszentrum und den Bahnhof Hamminkeln.

Das Zentrum der Stadt Hamminkeln liegt in ca. 500m Entfernung in fußläufiger Nähe.

### **5.4. Soziale und Versorgungsinfrastruktur**

Trotz der Lage am Ortsrand befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet mehrere unterschiedliche soziale Infrastrukturen.

In einem Umkreis von 500 m liegen der evangelische Kindergarten, die Gemeinschaftsgrundschule Hamminkeln, die Gesamtschule Hamminkeln sowie die Heinrich Meyers-Realschule und das Hallenbad Hamminkeln. Die katholische Kirche St. Maria Himmelfahrt liegt ebenfalls innerhalb dieser Entfernung, während die Evangelische Kirche Hamminkeln nur wenige Meter weiter entfernt liegt.

In ebenfalls 500 m Luftlinie beginnt der Ortskern von Hamminkeln mit einem Lebensmittelmarkt und diversen Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Das Rathaus liegt in 650 m Luftlinie entfernt.

Der nächstgelegene Spielplatz liegt in ca. 250 m Entfernung an der Sedgefieldstraße. Ca. 400-500 m südwestlich liegen die Sportstätten des Hamminkeler Sportvereins 1920/46 und des Hamminkeler Tennisclubs 1975 e.V..

### **5.5. Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist sichergestellt.

## **6. Städtebauliche Planung**

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von zwölf Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen vor, die jeweils in Gruppen um drei kleine Erschließungshöfe herum geplant sind. Die drei Hofgruppen werden jeweils mit einem privaten Stichweg an die Straße Roßmühle angebunden. Es sind 6 freistehende Einfamilienhäuser und 12 Doppelhaushälften vorgesehen. Die Grundstückgrößen betragen bei freistehenden Häusern ca. 550-600 qm und bei Doppelhaushälften ca. 270-470 qm. Die Gebäude sind mit Satteldach geplant, mit einer Firstausrichtung von Ost nach West. Gleichwohl verspringen die einzelnen Gebäude in ihrer Lage und Ausrichtung leicht und schaffen so städtebauliche Variation. Die privaten Plätze der Hofgruppen bieten als kleine Gemeinschaftsflächen Kindern Raum für sicheres Spielen

und die Möglichkeit von sozialem Austausch zwischen den Nachbarn. Der ruhende Verkehr ist in Form von Garagen mit Dachbegrünung und einem davor gelagerten zweiten Stellplatz neben den Gebäuden geplant. Besucherstellplätze werden in den Erschließungstischen angeordnet.

Zu dem künftigen neuen Ackerrand an der westlichen Grenze des Plangebietes erfolgt auf den Privatgrundstücken eine robuste Ortsrandeingrünung in Form einer drei Meter breiten Heckenpflanzung. Ergänzend werden zur Grünausstattung des neuen Wohnquartiers je Grundstück 1 Laubbaum gepflanzt, insgesamt 18 Bäume.

Anfallendes Regenwasser wird auf den jeweiligen Einzelgrundstücken versickert.

Die Energieversorgung der Wohngebäude soll mittels Luftwärmepumpen gewährleistet werden. Luftwärmepumpen schonen fossile Brennstoffe und tragen zu einer deutlichen Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Ergänzend sollen zur Reduzierung des lokalen Energieverbrauchs die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie einbezogen werden. Die weitestgehend nach Süden optimal ausgerichteten Dachflächen der geneigten Satteldächer werden mit mind. 20 m<sup>2</sup> großen PV-Anlagen ausgestattet.

Die Straße Roßmühle wird im Zuge der Entwicklung des Neubauquartiers in einer Breite von rund zehn Metern verkehrsberuhigt ausgebaut, mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m. Für Begegnungsverkehre erfolgt eine Aufweitung im mittleren Abschnitt. In den Straßenraum werden nach dem aktuellen Erschließungsentwurf 5 öffentliche Besucherstellplätze und 10 standortgerechte Straßenbäume integriert.

Die Verkehrs- und Freiflächen im öffentlichen Straßenraum sind zu entwässern, d.h., anfallendes Regenwasser ist zu sammeln und schadlos abzuleiten. Ein Regenwasserkanal ist in der Straße nicht vorhanden. Daher werden Versickerungsmulden im westlichen Seitenraum, der neu zwischen vorhandener öffentlicher Fläche und dem geplantem Baugebiet entsteht, auf der gesamten Länge vorgesehen, die lediglich von Zufahrten zu den inneren Quartiersstichwegen unterbrochen werden. Das auf den Fahrbahnflächen anfallende Regenwasser ist gem. Trennerlass vorzubehandeln. Dies bewirkt die belebte Bodenzone der Mulden.

## **7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird eine neue Nutzung der ehemaligen, nun brachliegenden Schreinerei mit Wohngebäude sowie der dazugehörigen Gartenflächen ermöglicht. Weiterhin werden durch die Planung auch Ackerflächen in Anspruch genommen. Entsprechend ist mit Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu rechnen, die im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben werden (vgl. Kap. 9). Ökologische Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind im Rahmen des Verfahrens gem. §215b BauGB auszugleichen (vgl. Kap. 4).

Im Verfahren werden u. a. mithilfe von verschiedenen Fachgutachten die Auswirkungen der Planung untersucht und bewertet:

### **7.1. Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „An der Roßmühle“ der Stadt Hamminkeln, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, OEKOPLAN, Hamminkeln, 09.07.2024).

Dabei wurde das Untersuchungsgebiet im Frühjahr und Sommer 2022 insgesamt sechsmal in den Morgenstunden begangen und die Gebäude kontrolliert. Die Untersuchungen wurden im Rahmen einer weiteren Begehung im März 2024 geprüft und bestätigt.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 24 Brutvogelarten erfasst werden. Davon gelten die fünf Vogelarten Dohle (Koloniebrüter), Rauchschnalbe, Bluthänfling, Haussperling



(Koloniebrüter) und Star als planungsrelevant und waren im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu betrachten. Mit Ausnahme der bereits im Rahmen der Brutvogelkartierung erfassten Haussperlinge konnten dabei in sämtlichen Gebäuden keine Nachweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten erbracht werden.

Für eine Nutzung der Gebäude als Wochenstube oder Winterquartier für Fledermäuse sind die Gebäude nicht geeignet. Hinweise auf Tagesverstecke für Fledermäuse waren nicht zu erkennen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Für die meisten Arten konnten bereits im Rahmen der „Stufe I: Vorprüfung“ artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für den Haussperling wurde die „Stufe II: Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung“ in Form einer Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Unter Beachtung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenregelung können auch für diese Art artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden:

„Um eine Zerstörung von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden, darf der Abbruch der bestehenden Gebäude nur außerhalb der Brutzeit des Haussperlings, als nicht im Zeitraum zwischen Anfang März und Mitte August durchgeführt werden. Damit verbleibt ein Bauzeitenfenster von Mitte August bis Ende Februar, in denen die Arbeiten durchgeführt werden können. Soweit dieses nicht möglich ist, ist das Gebäude kurz vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine geeignete Fachkraft zu untersuchen. Sollten dabei keine Gelege oder Nestlinge des Haussperlings nachgewiesen werden, sind eine Freigabe und der Abbruch des Gebäudes möglich. Andernfalls ist die Beendigung der Brutphase abzuwarten, bevor der Abbruch durchgeführt werden kann.“

Ebenso wird ein umweltfreundliches Lichtkonzept als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme empfohlen.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Darüber hinaus wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Dementsprechend ist der Wegfall des Nistplatzes durch Haussperlings-Kolonie-Nistkästen, die insgesamt 6 Bruthöhlen aufweisen, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.“ Hierzu ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

## 7.2. Ökologische Eingriffe

In dem Planverfahren gem. § 215a BauGB kommt die ökologische Eingriffsregelung auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung zur Anwendung. Die Biotoptypenzuordnung erfolgt auf der Grundlage des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen). Die Eingriffsbilanzierung erfolgte im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „An der Roßmühle“ der Stadt Hamminkeln, Landschaftspflegerischer Begleitplan, OEKOPLAN, Hamminkeln, Oktober 2024). Dabei war zu berücksichtigen, dass die Eingriffsregelung im Bereich von § 34 BauGB nicht anzuwenden ist. Eine Fläche gemäß § 34 BauGB liegt in der nördlichen Hälfte des Plangebietes vor.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planungszustand gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein ökologisches Punktedefizit von 2.027 Wertpunkten, das extern auszugleichen ist.

Der notwendige externe ökologische Ausgleich erfolgt über das beim Kreis Wesel anerkannte Ökokonto von „Frau Judith Klümper“, AZ 602/01274/12, Gemarkung Brünen, Flur 15, Flurstück 164, Maßnahme: Waldumbau mit dem Ziel eines Eichen-Hainbuchenwaldes. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan. Ein entsprechender Kaufvertrag zum Erwerb der Ökopunkte durch den Vorhabenträger liegt vor. Dieser Vertrag wird zur Aner-

kennung der Ökopunkte zum Zwecke des Ausgleichs von Eingriffen in die Natur und Landschaft dem Kreis Wesel vorgelegt. Mit Zuordnung der Ökopunkte zu einem Eingriff des Käufers werden die Ökopunkte vom Ökokonto der Verkäuferin abgebucht. Verbindliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

### **7.3. Hochwasser / Starkregenvorsorge**

Gem. § 9 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Änderung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten. Ebenso sind gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Raumordnungsplans Hochwasserschutz ((BRPH) bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Danach besteht bei einem Extrem-Hochwasser die Gefahr einer Überflutung durch Flusshochwasser von ca. 60 cm. Bei einem Starkregenereignis sind Überflutungen mit Wasserständen von bis zu 20 cm errechnet worden. Zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen im Plangebiet erfolgt ein vorsorglicher Hinweis im Bebauungsplan.

### **7.4. Bodenverhältnisse / Versickerung**

Im Vorfeld der Gebäudeplanung wurde eine Ermittlung über die Bodenverhältnisse durchgeführt (Baugrundvorgutachten, Projekt: Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern Roßmühle 46499 Hamminkeln, Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, Moers, 12.05.2022). Darin erfolgte eine Baugrunderkundung mit Hinweisen zur Gründung und Trockenhaltung sowie zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 12 Rammkernbohrungen mit einer Tiefe von 4 - 5 m unter Gelände abgeteuft. Dabei wurden oberbodennahe Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 0,6 m mit darunter liegenden humosen Deckschichten in einer Mächtigkeit von ca. 0,2 bis 0,45 m erbohrt. Darunter wurden bindige und gemischt körnige Böden mit Sandlagen festgestellt; erst daran schließt ein sickerfähiger Untergrund an.

Der Grundwasserspiegel wurde während der Bohrarbeiten am 28.03.2022 in einer Tiefe von ca. 3,35 m unter Gelände, d.h. bei ca. 19,35 mNHN erbohrt. In einer Bohrung wurde mit ca. 19,8 mNHN ein höherer Wasserstand angetroffen. Hierbei handelt es sich lt. Gutachten vermutlich um Stau- und Schichtenwasser, das sich über der Wechsellagerung aus lehmigem bis stark lehmigem Fein- bis Mittelsand und sandig-tonigem Lehm gebildet hat. Stau- und Schichtenwasser kann sich nach längeren oder stärker andauernden Niederschlagsperioden über den stark bindigen Böden bilden.

Einen Bemessungsgrundwasserhöchststand gibt der Gutachter mit 21,45 mNHN für Gebäude und 20,00 mNHN für Versickerungsanlagen an.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und wegen des Risikos der Bildung von Stau- und Schichtenwasser empfiehlt der Gutachter, die Gebäude gegen drückendes Wasser abzudichten. Dies ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. Landeswassergesetzes nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Hierzu teilt der Gutachter mit, dass aufgrund des sehr engen Wechsels der bindigen und gemischtkörnigen Böden mit Sandlagen diese Schichten für die Versickerung ungeeignet sind. Es wird somit notwendig, diese Schichten im Bereich der Versickerungsanlagen zu entfernen und einen gut durchlässigen Bodenaustausch aus Kiessand ( $k \geq$

1,0·10<sup>-4</sup> m/s) einzubauen, um einen guten hydraulischen Anschluss an die versickerungsfähigen Böden zu schaffen. Hierzu sind entsprechende Gräben für die Versickerungsanlagen bis 2,4 - 4,25 m unter Gelände auszuschachten und mit geeignetem Bodenaustauschmaterial zu füllen. Damit ist die Anlage von Versickerungsrigolen bzw. Mulden grundsätzlich möglich. Für die konkrete Umsetzung wird ein Versickerungskonzept erarbeitet.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unter der Maßgabe eines Bodenaustausches vor Ort zu versickern ist.

## **7.5. Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr**

### Gewerbelärm

In der näheren Nachbarschaft östlich des Plangebietes befindet sich eine Obstkelterei, die über die Diersfordter Straße erschlossen ist. Die Nutzungsaufnahme erfolgte auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Obstkelterei“ aus dem Jahr 2018. Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Bewertung des Vorhabens (Lärmgutachten vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Obstkelterei“ zur Erweiterung des Betriebsgeländes der van Nahmen Obstkelterei, Diersfordter Straße 27 in 46499 Hamminkeln, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Februar 2017). Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, ob im Zuge der Inbetriebnahme der Obstkelterei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an relevanten umliegenden Immissionsorten eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung des Gewerbebetriebes gewahrt werden. U. a. wurden die Immissionsorte Roßmühle 22 und Rossmühle 25 untersucht. Hier waren Beurteilungspegel von 37,7 bis 40,0 tagsüber zu erwarten. Da diese Wohnnutzungen näher an dem Betrieb liegen als die neu zu entwickelnden Wohngebäude im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, darf unterstellt werden, dass auch hier die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags sicher eingehalten werden. Der Betrieb wird ausschließlich tagsüber betrieben, so dass der Nachtzeitraum für die Schallimmissionen nicht relevant ist. Weitere gewerbliche Nutzungen mit Auswirkungen auf das neue Wohnquartier sind nicht bekannt.

### Verkehrslärm

Von der Straße Roßmühle sowie der weiter nördlich gelegenen Bislicher Straße sind keine nennenswerten Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

## **7.6. Emissionen landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld**

In westlicher Richtung schließt an das Plangebiet freier Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben an. Hier befinden sich überwiegend Milchviehbetriebe mit teilweise über 100 Milchkühen zzgl. Nachzucht in einer Entfernung von wenigstens 500 m zum Plangebiet. Mit Blick auf potenzielle Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch Geruch, Staub und Lärm einerseits und den Schutzanspruch der landwirtschaftlichen Nutzungen andererseits wurden fachgutachterliche Betrachtungen erforderlich.

### Landwirtschaftliche Gerüche:

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung war auf Grundlage von Mitteilungen eines in 500 m zum Plangebiet bestehenden Milchviehbetriebe zu prüfen, ob von diesem – aber auch weiteren Betrieben im Umfeld – innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden (Geruchstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Roßmühle" - Hamminkeln - der Stadt Hamminkeln, Wenker & Gesing GmbH, Ahaus, 17.09.2024).

Hierzu wurden dem Gutachter von behördlicher Seite Angaben zu den genehmigten Tierplätzen mitgeteilt. In die Begutachtung sind 6 vorhandene Betriebe eingeflossen, die sich

in einem Fall innerhalb der Ortslage und im Übrigen westlich des Plangebietes in einer Entfernung von 500 m und mehr befinden.

Die Ermittlung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgten durch eine Ausbreitungsberechnung im Sinne der TA Luft (Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft), Stand 24.06.2021)). In die Ausbreitungsberechnung sind u. a. meteorologische Daten, die Bodenrauigkeit sowie die Topographie eingeflossen.

Im Ergebnis teilt der Gutachter mit, dass unter Berücksichtigung der Angaben zu den genehmigten Tierplätzen und sonstigen Emissionsquellen und der daraus resultierenden Geruchsstoffströme sich mittels Ausbreitungsrechnung auf den für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen Geruchsstundenhäufigkeiten von 3 - 6 % (0,03 - 0,06, belästigungsrelevante Kenngröße) ergaben. Der gemäß Anhang 7 der TA Luft u. a. für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % (0,10) wird damit lt. Gutachter sicher eingehalten.

Aufgrund dieser deutlichen Unterschreitung stellt der Gutachter fest, dass die Geruchssituation auch einer gesunden Weiterentwicklung der nächstgelegenen Hofstelle in 500 m Entfernung nicht entgegensteht.

#### Lärm und Staub

Hinsichtlich möglicher, von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen von Lärm und Staub teilt der Gutachter in einer Stellungnahme (Wenker & Gesing GmbH, Ahaus, Schreiben vom 16.09.2024) mit, dass davon ausgegangen werden kann, dass diesbezügliche Freisetzung auf der in 500 m Entfernung westlich zum Plangebiet gelegenen Hofstelle aufgrund des Abstandes zum Plangebiet von rund 500 m nicht geeignet sind, dort relevante Immissionsbeiträge zu liefern. Eine entsprechende detaillierte Untersuchung ist daher nach Einschätzung des Gutachters verzichtbar.

Bezüglich der bei der Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwangsläufig entstehenden Lärm- und Staubemissionen bzw. -immissionen teilt der Gutachter mit, dass eine solche eine Untersuchung seinen Erfahrungen nach unüblich wäre. Hier könnte u. a. auf das sog. Schwengelrecht verwiesen werden, das einem Landwirt ermöglicht, sein Feld bis an die Grundstücksgrenze heran zu bewirtschaften.

Der saisonal bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehende Lärm "in Feld und Flur" ist im ländlichen Raum zudem zeitlich befristet und aus gutachterlicher Sicht sozialadäquat. Daher ist dieser von den Wohnnutzern im Plangebiet, die sich bewusst in der Randlage zum Außenbereich und in der Nachbarschaft zu üblichen landwirtschaftlichen Acker-, Felder- und Weidenutzungen ansiedeln, hinzunehmen.

Der Vorhabenträger ist hiervon in Kenntnis gesetzt und wird diese Informationen an die künftigen Nutzer weitergeben.

## 8. Planinhalt und Festsetzungen

### 8.1. Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 6 (Städtebauliche Planung) dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören die Lage der Gebäude mit Hauseingängen und Terrassen, die Baukörper mit Dachformen, die Flächen für Stellplätze und die Gestaltung der privaten inneren Erschließung sowie die Grundstücksfreiflächen.

Die Gestaltung der Außenbereiche wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auf dieser Grundlage über eine Außenanlagenplanung konkretisiert.

Die Höhenplanung und die Kubatur der Gebäude sind in den Ansichten der Gebäude mit Höhenangaben festgelegt. Ergänzend stellen die städtebaulich relevanten Ansichten die hochbauliche Gestaltung in ihren Grundzügen dar.

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten der Baukörper wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ergänzende Festlegungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

## **8.2. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### 8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben der konzeptionell vorgesehenen Wohnnutzung sollen aber die Wohnnutzung sinnvoll ergänzende Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Es erfolgt daher die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen durch ihren dem Grunde nach allgemein größeren Flächenbedarf, ihren höheren Störgrad und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht den Vorstellungen zu der geplanten städtebaulichen Entwicklung für diese Siedlungsrandlage und würden zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen für das geplante neue Wohnquartier führen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB weiterhin festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. So wird die exakte Nutzung der Grundstücke im Durchführungsvertrag sowie deren Spielräume geregelt, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung noch kein eindeutiges Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB definieren.

### 8.2.2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß dem städtebaulichen Konzept ausschließlich Eigenheimbebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Mittels einer Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden wird sichergestellt, dass eine übermäßige Verdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten (wie in Mehrfamilienhäusern) ausgeschlossen ist. Letzteres würde zu höheren Flächenanforderungen an die Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen, was im Plangebiet nicht gewünscht ist. Die Errichtung einer zweiten Wohnung in Eigenheimen (insb. als sog. Einliegerwohnung) dient z. B. der Förderung des Mehrgenerationenwohnens oder der Berücksichtigung häuslicher Intensivpflege im Alter. Die Festsetzung gilt entsprechend für Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

### 8.2.3. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Orientierungswert und folgt der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke und sichert unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebiets den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine GFZ von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Gemäß der geplanten zweigeschossigen Baustruktur wird die Grundstücksausnutzung entsprechend beschränkt. Die Festsetzung liegt unterhalb des durch die BauNVO vorgegebenen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete und stellt ein übliches Dichtemaß für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen dar.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zur Umsetzung der vorgesehenen Einfamilien- bzw. Doppelhäuser maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung stellt ein übliches Maß bei der Entwicklung moderner Eigenheimbebauungen dar und findet auch Entsprechungen in der Umgebung.

Die Festsetzung lässt eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung sowie eine in die Umgebung integrierte Bebauung der Grundstücke zu und stellt ein verträgliches Maß dar.

### Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten werden Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, die einen Rahmen für die städtebaulich geplanten Gebäudetypologien mit der gebotenen geringen Flexibilität für die Bauausführung bilden. Die Gebäudehöhen werden absolut mit 34,00 m üNNH festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen grundsätzlich Gebäudehöhen von maximal bis zu 11,0 m (einschließlich Spielräumen für eine Sockel als Überflutungsschutz und weiteren sachgerechten Spielräumen für die Bauausführung) eine Entwicklung von zwei Vollgeschossen für die geplanten Eigenheime. Sie gewährleisten die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen, dem Landschaftsraum und innerhalb des geplanten Quartiers selbst.

Die Gebäudehöhen beziehen sich als relative Höhen auf die Höhe der ausgebauten Planstraße vor dem Gebäude. Im weiteren Verfahren werden die Ausbauhöhen der Planstraßen im Bebauungsplan im Sinne der Rechtskonformität auf Grundlage einer Straßenausbauplanung im Bebauungsplan festgesetzt. In Abhängigkeit dieser Höhe und dem vorhandenen Gelände können sich im Entwurf des Bebauungsplanes noch Anpassungen der Höhenfestsetzung im Detail ergeben.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) erfolgt mit Blick auf den Überflutungsschutz ebenfalls im weiteren Verfahren.

#### 8.2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

##### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest. Diese beschränkt die bauliche Entwicklung auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wobei die Gebäudelänge auf 15 m je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt ist. Die Festsetzung folgt damit dem städtebaulichen Konzept und reglementiert die Baustruktur in den großzügig definierten überbaubaren Grundstücksflächen (s. u.) im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne einer Aufreihung von Gebäudezeilen entlang der Straße Roßmühle und berücksichtigen so die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Durchlässigkeit mit Blick auf den Ortsrand. Die konkrete Lage der Gebäudestrukturen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

#### 8.2.5. Garagen, Carports und Stellplätze

Der private Bedarf an Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) und Stellplätzen ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst zu decken. Garagen, Carports und Stellplätze sollen dabei nicht wahllos und damit ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden. Daher folgen die Festsetzungen dem städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans, lassen den Bauherren aber sachgerechte Spielräume bei der Grundstücksgestaltung mit Blick auf den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken.

Es werden folgende differenzierende Festsetzungen getroffen:

Bei der Eigenheimbebauung sollen insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile von Garagen, Carports und Stellplätzen freigehalten werden, da lange Zufahrten die Wohnruhe beeinträchtigen können und oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden sind.

Demnach sind Garagen, Carports und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese sind hinreichend großzügig gefasst, um im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans Garagen, Carports und Stellplätze im Bauwuch der Gebäude vorzusehen.

Ergänzend ist berücksichtigt, dass Garagen, Carports und Stellplätze bei einer Eigenheimbebauung häufig etwas zurückversetzt vom Hauptgebäude errichtet werden, um auf diese Weise den Terrassenbereich zum Nachbarn abzuschirmen. Allerdings soll auch dabei aus den eingangs genannten Gründen eine unnötige Tiefenbebauung ausgeschlossen und ein hausnaher Standort vorgegeben werden. Daher wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze um nicht mehr als 3,0 m über die auf dem Grundstück festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen hinausragen dürfen.

Die Festsetzungen stellen auch sicher, dass ein Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße Roßmühle und einem Garagengebäude bzw. Stellplatz gewahrt wird um hier eine Grüngestaltung im Sinne der gestalterischen Festsetzungen vorzusehen ist.

#### 8.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ausgehend von der öffentlichen Erschließung „Roßmühle“ werden zur Erschließung der Garagen/Stellplätze und Gebäude der Einzelgrundstücke private Stichwege angelegt. Jeweils eine Hausgruppe aus zwei Doppelhäusern und zwei Einzelhäusern teilt sich so eine gemeinsame Zuwegung bzw. Zufahrt. Die gemeinsame Nutzung dieser Flächen wird im Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Dieses Recht soll auch den Ver- und Entsorgungsträgern eingeräumt werden, soweit diese Leitungen zu den Einzelgrundstücken verlegen werden. Eine Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Rechte erfolgt durch grundbuchliche Eintragungen nach den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

#### 8.2.7. Verkehrsflächen

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird auch die Straße Roßmühle ausgebaut und verbreitert (s. Kap. 6 Städtebauliche Planung). Der Ausbaubereich ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und wird zweckentsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

#### 8.2.8. Maßnahmen für die Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien

In Ergänzung der Regelungen des Energiefachrechts trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Errichtung von Solaranlagen auf den Gebäuden im Plangebiet. Danach sind auf den Dachflächen der Gebäude der Vorhabenplanung Photovoltaikmodule mit einem Flächenumfang von mindestens 20 m<sup>2</sup> zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu errichten (Solarmindestfläche). Die Festsetzung gilt für Dachflächen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften gleichermaßen.

Die Maßnahme korrespondiert in besonderem Maße mit der Vorhabenplanung, da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Gebäudestellung in Verbindung mit der Festsetzung der Dachform- und -neigung in jedem Fall geeignete Dächer eines jeden Gebäudes mit überwiegend und deutlich nach Süden ausgerichteten Dachflächen errichtet werden, so dass auch bei der Nutzung ein hoher Wirkungsgrad der Module sichergestellt ist.

Mit der aus der Flächenvorgabe von mindestens 20 m<sup>2</sup> Solardachfläche kann durch die daraus erzielbare Energie der Eigenstrombedarf eines Familienheimes in weiten Teilen generiert werden.

Die Maßnahmen dienen dem Klimaschutz und tragen zur Minderung von Treibhausgasemissionen bei. Der Umfang der Solaranlage ist in technischer Hinsicht (Herstellung, Unterhaltung) mit vertretbarem Aufwand umsetzbar und im Rahmen der Abwägung dem jeweiligen Hausbesitzer wirtschaftlich zumutbar.

Die Planung folgt damit zugleich dem Handlungsleitfaden für mehr Klimaschutz bei Neuvorhaben in der Gemeinde Hamminkeln.

## 8.2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Ökologische Ausgleichmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „An der Roßmühle“ der Stadt Hamminkeln, Landschaftspflegerischer Begleitplan, OEKOPLAN, Hamminkeln, April 2024).

Im Ergebnis der Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planungszustand gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein ökologisches Punktedefizit von 2.027 Wertpunkten, das extern auszugleichen ist.

Der notwendige externe ökologische Ausgleich erfolgt über das beim Kreis Wesel anerkannte Ökokonto von „Frau Judith Klümper“, AZ 602/01274/12, Gemarkung Brünen, Flur 15, Flurstück 164, Maßnahme: Waldumbau mit dem Ziel eines Eichen-Hainbuchenwaldes. Der erforderliche Ausgleich über die Zuordnung der Ökopunkte ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Auf das Kap. 7.2 wird verwiesen.

Verbindliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz-CEF-Maßnahmen)

Auf der Grundlage der Artenschutzprüfung (vgl. Kap. 7.1) wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Dementsprechend ist der Wegfall des Nistplatzes durch Hausperlings-Kolonie-Nistkästen, die insgesamt 6 Bruthöhlen aufweisen, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.“ Hierfür müssen keine Gebäude in Anspruch genommen werden. Die Platzierung eines Nistkastens kann auf einem im Boden fest verankerten Pfahl an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen Für die Umsetzung der Maßnahme gemäß Artenschutzgutachten ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Ergänzende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan eingeflossen.

## 8.2.10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Baumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der ausgebauten Straße Roßmühle sind mindestens 10 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Anpflanzungsfestsetzung soll den Straßenraum der ausgebauten Straße Roßmühle mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise wird der Neubaubereich attraktiv gestaltet und beschattet werden, sodass die versiegelten Flächen sich nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

### Begrünung von Garagendächern

Dachflächen von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert den Entwässerungseinrichtungen zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das geplante Neubaugebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird diesem und seiner Umgebung weniger kühle Luft entzogen.

Dachbegrünung ist daher in vielerlei Hinsicht eine wirksame Maßnahme für die Klimafolgenanpassung: Das Grün hilft, bei Regen und Starkregen Wasser zurückzuhalten und sorgt bei Hitze für einen Temperatenausgleich, weil die Pflanzen durch Wasserverdunstung für Abkühlung sorgen. Außerdem können Pflanzen Schadstoffe und Staub aus der Luft filtern



und Sauerstoff produzieren. Je nach Anlage der Dachbegrünung bietet sie außerdem einen Lebensraum für Insekten.

Auch wenn die Dächer der Hauptgebäude der Ortstypik folgend als Satteldach ausgebildet werden und somit für eine Dachbegrünung nicht genutzt werden, können die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen durch eine Begrünung dennoch auch einen positiven Beitrag zur Retention und zum Kleinklima leisten.

#### Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ortsrandeingrünung in Form einer 3 m breiten Heckenpflanzung lückenlos herzustellen.

Die getroffene Festsetzung berücksichtigt auch die Belange des Nachbarrechts.

Die Heckenpflanzung schirmt den angrenzenden freien Landschaftsraum von den Einflüssen der bebauten Siedlungslage ab und stellt einen Lebensraum für Vögel und andere Kleinlebewesen dar.

Mit der Heckenpflanzung können gleichzeitig potenzielle Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung des angrenzenden Ackers mit Staubaufwirbelungen gemindert werden.

#### Gartengestaltung und Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege etc. genutzt werden, sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Um den Eindruck einer durchgrünter Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken, ist ergänzend pro Wohngebäude auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Daraus ergibt sich für das Vorhaben, dass insg. 18 Bäume in dem neuen Wohnquartier gepflanzt werden.

Die Festsetzungen dienen neben der Gestaltung des Freiraumes auch dem Schutz des Kleinklimas, dem ökologischen Ausgleich und der Förderung der Stadtnatur. Durch die Bepflanzung wird eine Aufheizung der Flächen während sommerlicher Hitzeperioden reduziert, Niederschlagswasser kann versickern bzw. verdunsten und Kleinlebewesen, insbesondere Insekten und Vögel, finden einen Lebensraum. Darüber hinaus dienen die Bepflanzung und die Reduzierung der Versiegelung der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung und dem vorbeugenden Schutz vor urbanen Sturzfluten bei Starkregenereignissen.

Die Festsetzung zur Begrünung erstreckt sich gleichsam auch auf die Vorgartenbereiche. Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlich-wirksamen Charakter und daher einen wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild der Baugebiete. Die Versiegelung von Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element.

Die Festsetzung trägt daher dazu bei, ein harmonisches und durchgrüntes Siedlungsbild zu schaffen, und so die Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu erhöhen. Sie ermöglicht eine Adressbildung des Wohnquartiers und damit eine nachhaltige Qualitäts- und Wertsicherung.

#### 8.2.11. Festsetzungen nach Landesrecht

##### Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

Durch die überwiegend erstmalige Versiegelung können sich Beeinträchtigungen der Grundwasser-Neubildung ergeben und die vorhandene Kanalisation zusätzlich belastet werden.

Aufgrund der nach dem 1. Januar 1996 erstmaligen Bebauung des Plangebietes besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz eine grundsätzliche Verpflichtung zur Versickerung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Auf Grundlage der Versickerungsuntersuchungen (s. o.) soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und den Straßenverkehrsflächen dementsprechend gezielt dem Untergrund wieder zugeführt werden. Damit kann der teilweise Verlust der Grundwasserneubildung deutlich gemindert werden.

In Verbindung mit Festsetzungen zu Begrünung der Garagendächer, die einen Abfluss bei Starkregenereignissen zumindest in Teilen drosseln können, wird durch die örtliche Versickerung ein Beitrag zur Klimafolgenanpassung geleistet, in dem die vorhandenen Kanäle nicht mit zusätzlichen Regenwässern belastet werden.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung für die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet. Dabei ist das schwach belastete Niederschlagswasser von befestigten Außenflächen, insbesondere auf denen motorisierte Kraftfahrzeuge verkehren (z.B. Parkplätze/Verkehrswege/hier: private Erschließungswege) über die belebte Bodenzone abzuleiten (Muldenversickerung). Für die Dachflächen ist die Ableitung auch über Rigolen zulässig.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW aufgestellt.

- Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile mit einer Wandhöhe von bis zu 7,00 m über der ausgebauten Straße Roßmühle, die als Flachdach ausgeführt werden dürfen (Risalite gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan).

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen im Plangebiet ausschließlich Satteldächer in einer einheitlichen Gestaltung umgesetzt werden. Die Festsetzung trägt der regionaltypischen baukulturellen Gestaltung in der dörflichen Siedlungsrandlage Rechnung und gewährleistet ein harmonisch einheitliches Siedlungsbild.

Gleichzeitig wird im Rahmen der Festsetzung geregelt, dass die nach Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Risalite (Gebäudevorsprünge von der vorderen und hinteren Fassade, s. o.) mit einem Flachdach ausgebildet werden.

- Einfriedungen

Entlang der Grenze zur ausgebauten Straße Roßmühle sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke an der Grundstücksgrenze und innenliegendem Zaun mit einem maximalen Materialanteil von 20 % zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,60 m nicht überschreiten.

Entlang öffentlicher Flächen soll auch außerhalb von Vorgärten der Eindruck einer grünen Einfriedung dominieren. Sie sind daher als Hecken zu gestalten. Um die gewünschten Einfriedungen entlang der Straße Roßmühle aber nicht zu hoch werden zu lassen, was sich negativ auf die Blickbeziehungen im Siedlungsbild auswirkt, wird die Höhe dieser Heckenpflanzungen auf eine Höhe von 1,60 m begrenzt. Dies gilt ebenso für die hier zulässigen, durch die Pflanzung aber zu verdeckenden, gartenseitig innenliegenden Zäune. Dabei sind Baumaterialien nur sparsam einzusetzen, damit die grüne Gestaltung im Vordergrund steht und sichtbar ist. Der Materialanteil wird entsprechend begrenzt.

Für übrige innere private Grenzbereiche werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen. Hier sind die nachbarrechtlichen Regelungen zu beachten.

- Abfallbehälterstandorte

Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken zulässig.

Die Unterbringung der verschiedenen beweglichen Abfallbehälter erfolgt häufig im Bereich der Vorgärten. Bei einer Beliebigkeit und fehlendem Gestaltungswillen können sie zu einem

negativen Erscheinungsbild und damit des Siedlungsbildes insgesamt beitragen. Daher trifft der Bebauungsplan Vorgaben, die ein Mindestmaß an Gestaltung sicherstellen und einen Rahmen für weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten geben. Um sicherzustellen, dass das straßenseitige Erscheinungsbild der Baugebiete nicht gestört und damit die angestrebte Wohnqualität beeinträchtigt wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Standplätze für Abfallbehälter einzufassen und zu begrünen sind, oder alternativ Schränke aufzustellen sind.

## **9. Umweltprüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „An der Roßmühle“ der Stadt Hamminkeln, Umweltbericht, OEKOPLAN, Hamminkeln, Oktober 2024). Er bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

## **10. Entscheidungserhebliche Aspekte**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer wohnbaulichen Entwicklung von Flächen, die etwa hälftig im Außenbereich liegen, sich aber an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit minimieren sich Eingriffe in den offenen Landschaftsraum und im Sinne der Nachhaltigkeit wird die vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgelastet sowie bestehende gewachsene Strukturen gestärkt. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Plangebiet entlang der Erschließungsstraße Roßmühle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen. Zudem wird die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen und eignet sich somit schlechter für landwirtschaftliche Nutzungen als die daran angrenzenden weitläufigen Landwirtschaftsflächen im freien Landschaftsraum.

Durch die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland wird Wohnen unmittelbar an wohnbaulich genutzter Bestandsbebauung geschaffen und liegt im nördlichen Teilbereich im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Der aufzustellende Bebauungsplan wird einen nennenswerten Beitrag dazu leisten, der hohen Nachfrage und somit dem Bedarf nach attraktivem Wohnraum in Hamminkeln Rechnung zu tragen. Damit wird der baulichen Entwicklung ein höheres Gewicht zugesprochen als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die im Plangebiet auch nur teilweise vorhanden sind.

Beeinträchtigungen der neuen Wohnnutzungen durch die westlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe einerseits oder Einschränkungen dieser landwirtschaftlichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung andererseits sind nach gutachterlicher Bewertung nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Struktur ein. Darüber hinaus sorgen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Hinweise dafür, dass eine entsprechende Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt wird und Belange der Umwelt Berücksichtigung finden:

- Begrünung von Baugrundstücken und damit Beschränkung von befestigten oder bekiesten Flächen, Pflanzung von Einzelbäumen
- Begrünung von Garagen- und Carportdächern
- Begrünung der neu auszubauenden Straße Roßmühle mit Bäumen und Versickerungsmulden
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers von Straßen und Grundstücken vor Ort
- Anlage einer robusten Ortsrandeingrünung
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Ausgleich ökologischer Eingriffe durch Inanspruchnahme eines Ökokontos im Stadtgebiet von Hamminkeln.