

## **Anlage 02**

zur Sitzungsvorlage V/2016/0531/2

# **Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

- entfällt –

### **Behördenbeteiligung**

- |               |   |
|---------------|---|
| Anlage 02.201 | Kreis Borken<br>Stellungnahme vom 19.12.2017, Az.: 637203<br>Stellungnahme vom 03.08.2017, Az.: 2017/2081 |
| Anlage 02.208 | LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster<br>Stellungnahme vom 05.12.2017, Az.: Gr/Ti/M 674/17 B |
| Anlage 02.218 | Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Borken<br>Stellungnahme vom 18.12.2017                             |

### **Beteiligung der Nachbargemeinden**


- entfällt -

### **Grenzüberschreitende Beteiligung**

- entfällt –

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlage 02.501

  
Stellungnahme vom 22.10.2017

## **Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise**

Anlage 02.601      Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise

<b>Anlage 02.201</b>	<b>Kreis Borken,</b> Stellungnahme vom 19.12.2017, Az.: 637203 Stellungnahme vom 03.08.2018, Az.: 2017/2081
----------------------	---

## **Abwägungsvorschlag:**

### **201-07.1: Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Die Neufassung der Festsetzungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in Text Nr. 12, 13 und 26 wird gebilligt.

### **201-07.2 Konkretisierung von Text Nr. 13 bezüglich der für diesen Bebauungsplan tatsächlich vorgezogen durchzuführenden Maßnahmen**

Der Anregung, die Maßnahmen zur Sicherung und Stabilisierung eines Waldohreulenreviers in Text Nr. 13 bezüglich der für diesen Bebauungsplan tatsächlich vorgezogen durchzuführenden Maßnahmen weiter zu konkretisieren, wird nicht gefolgt.

### **201-07.3 Konkretisierung des Umsetzungszeitpunktes bezüglich der Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche E 1 im Umweltbericht**

Die Anregung, den Umsetzungszeitpunkt bezüglich der Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche E 1 (Herbst 2018) im Umweltbericht zu konkretisieren, wird gefolgt.

### **201.07.4 Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG vor Durchführung des Bebauungsplans**

Der Hinweis, die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG vor Durchführung des Bebauungsplans umzusetzen, wird zur Kenntnis genommen.

### **201-07.5 Nachweis über die erfolgreiche Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie deren dauerhafte Sicherung**

Der Hinweis, die erfolgreiche Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG sowie deren dauerhafte Sicherung gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, wird zur Kenntnis genommen.

### **201-07.6 Darstellung der Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan**

Der Hinweis, die Flächen für vorgezogene Ausgleichsflächen zeitnah im Flächennutzungsplan darzustellen, wird zur Kenntnis genommen.

### **201-08.1: Ergänzende Angaben zu Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets**

Die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

- a) auf den CEF-Maßnahmenflächen E 1, E 2, und E 3,
- b) auf der Fläche Gemarkung Kirchspiel Schöppingen Flur 55 Flurstück 79

wird gebilligt.

**201-09: Berücksichtigung eines Versiegelungsgrads von 60 % bei der Festsetzung über die GRZ in dem WA-Gebiet**

Der Anregung, bei der Festsetzung über die GRZ von einem Versiegelungsgrad von 60 % auszugehen, wird gefolgt. Die GRZ 2 wird auf 0,6 erhöht.

**201-10: Bewertung vorhandener Gehölzbestände (Code 6.2) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Der Anregung, die Gehölzbestände, die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dem Code 6.2 zugeordnet sind, mit dem Biotopwert 5 zu bewerten, wird gefolgt.

**201-11: Berücksichtigung eines höheren Versiegelungsgrades i. S. von AnregNr. 201-09 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Der Anregung, die Erhöhung der GRZ 2 von 0,5 auf 0,6 i. S. von AnregNr. 201-09 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen, wird gefolgt.

**201-12: Bewertung der öffentlichen Grünflächen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Der Anregung, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz die öffentlichen Grünflächen mit dem Biotopwert 3 zu bewerten, wird gefolgt.

**201-13: Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses**

Der Hinweis, zur zeitnahen Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses das Abwägungsergebnis unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen, wird zur Kenntnis genommen.

**201-14: Prüfung der Möglichkeit zur Dachbegrünung**

Der Anregung, die Möglichkeit der Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu prüfen, wird gefolgt. Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht getroffen.

**201-15: Rückbau einer Trinkwasserbrunnenanlage**

Der Hinweis, die Trinkwasserbrunnenanlage auf dem Grundstück Ikemannstraße 17 fachgerecht zurückzubauen, wird zur Kenntnis genommen.

**201-16: Fehlendes Flurstück 867 in der Flurstücksliste**

Der Hinweis, dass in der Flurstücksliste, die im Schriftfeld des Bebauungsplans abgedruckt ist, das Flurstück Gemarkung Wüllen Flur 8 Flurstück 867 fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Die Liste wird entsprechend ergänzt.

**201-17: Fehlendes Flurstück 955 in der Flurstücksliste**

Der Hinweis, dass in der Flurstücksliste, die im Schriftfeld des Bebauungsplans abgedruckt ist, das Flurstück Gemarkung Wüllen Flur 8 Flurstück 955 fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Die Liste wird entsprechend ergänzt.

**201-18: Fehlende Flurstücksnummer der Ikemannstraße**

Der Hinweis, dass die Flurstücksnummer der Ikemannstraße in der Planzeichnung fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

## **201-19: Verwendung eines falschen Planzeichens für die Gemarkungsgrenze**

Der Hinweis, wonach in der Planunterlage für die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Wüllen und Ahaus ein falsches Planzeichen gewählt worden ist, wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen wird entsprechend korrigiert.

## **Begründung:**

### **201-07.1: Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz und die Waldohreule erforderlich.

Die CEF-Maßnahmen sind differenziert nach den betroffenen Arten auf den nachstehenden Flächen vorgesehen<sup>1</sup>:

- Wald- und Ackerfläche zwischen Ikemannstraße und Aa-Umflut (CEF-Maßnahmenfläche E 1 für die Stabilisierung und Sicherung eines Waldohreulenreviers)
- Ackerfläche südöstlich des ehemaligen Bahnhofs Alstätte (CEF-Maßnahmenfläche E 2 für die Anlage eines Ersatzreviers für einen Steinkauz<sup>2</sup>)
- Ackerfläche im Bereich der nordöstlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftliche Betriebsstelle (CEF-Maßnahmenfläche E 3 zur vorübergehenden Sicherung eines Steinkauzreviers)

Unter Bezugnahme auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen<sup>3</sup> werden die artenschutzbezogenen Festsetzungen wie folgt geändert und ergänzt:

- Text Nr. 12: Die CEF-Maßnahme "Anlage eines Ersatzreviers für einen Steinkauz" wird um die CEF-Maßnahme "Vorübergehende Sicherung eines Steinkauzreviers" ergänzt. Die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden sollen, sowie die Art der Maßnahmen, die auf den Flächen durchgeführt werden sollen, werden unter Bezugnahme auf den Umweltbericht konkretisiert.
- Text Nr. 13: Die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahme "Stabilisierung und Sicherung eines Waldohreulenreviers" durchgeführt werden sollen, sowie die Art der Maßnahmen werden unter Bezugnahme auf den Umweltbericht konkretisiert.
- Text Nr. 26 Die zitierten Rechtsvorschriften und Regelwerke werden um den "Leitfaden Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen in NRW" ergänzt.

<sup>1</sup> Wo die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden sollen, war zum Zeitpunkt der Verfahren nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch nicht geklärt. Hierauf ist in den Unterlagen zum Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss hingewiesen worden (siehe Anlage 4, Ausführungen zu AnregNr 201-07).

<sup>2</sup> Die Ausgleichsmaßnahme für den Steinkauz wird in Kombination mit der Ausgleichsmaßnahme für den Gartenrotschwanz durchgeführt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2 erforderlich ist.

<sup>3</sup> siehe im Einzelnen Kapitel 5.2 des Umweltberichts unter Bezugnahme auf den Bericht über die CEF-Maßnahmen CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Waldohreule und Steinkauz zum Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2 – Hoher Kamp West – Abschnitt 2. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieur + Architekten GmbH, Nordhorn, Nordhorn, im Mai 2018

Darüber hinaus erhält der Bebauungsplan unter Bezugnahme auf die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen zu den v. g. CEF-Maßnahmen einen Hinweis auf das sog. Monitoring nach § 4c BauGB (siehe Hinweis Nr. 7).

### **201-07.2: Konkretisierung von Text Nr. 13 bezüglich der für diesen Bebauungsplan tatsächlich vorgezogen durchzuführenden Maßnahmen**

Die Maßnahmen zur Sicherung und Stabilisierung eines Waldohreulenreviers sollen auf der CEF-Maßnahmenfläche E 1 (Wald- und Ackerfläche zwischen Ikemannstraße und Aa-Umflut) in zwei Stufen umgesetzt werden:

- Stufe 1 umfasst die Maßnahmen
  - E 1.1 Sicherung und Aufwertung eines Waldstücks als Bruthabitat,
  - E 1.2 Anpflanzung / Aufbau eines geschlossenen Waldrandes,
  - E 1.3 Entwicklung von magerem extensivem Grünland / Brache als Nahrungshabitat.

Die Maßnahmen werden im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan umgesetzt.

- Stufe 2 umfasst die Maßnahme
  - E1.4 Entwicklung von magerem, extensivem Grünland als Nahrungshabitat

Die Maßnahme wird im Zusammenhang mit der weiteren Wohnbaulandentwicklung im Bereich des Hohen Kamps umgesetzt.

Zur weiteren Konkretisierung der Maßnahmen E1.1 bis E1.4 sind diesen Maßnahmen im Umweltbericht eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen zugeordnet.

Zur Sicherung der CEF-Maßnahmen sind in Text Nr. 13 die Maßnahmen der Stufe 1 (E1.1 bis E1.3) konkret benannt. Die Maßnahmen der Stufe 2 (E1.4) sind erst im Zusammenhang mit der weiteren Wohnbaulandentwicklung im Bereich des Hohen Kamps relevant.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Bebauungsplan auf eine Auflistung der zugeordneten Einzelmaßnahmen analog zum Umweltbericht verzichtet. Stattdessen wird in Text Nr. 13 Bezug genommen auf den Umweltbericht.

Die Ausführungen gelten sinngemäß für die CEF-Maßnahme "Anlage eines Ersatzreviers für einen Steinkauz / Vorübergehende Sicherung eines Steinkauzreviers" in Text Nr. 12.

### **201-07.3: Konkretisierung des Umsetzungszeitpunktes bezüglich der Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche E 1 im Umweltbericht**

Nach gegenwärtigem Planungsstand erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen der Stufe 1 (E1.1 bis E1.3) im Herbst 2018; der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt (siehe Seite 31 und 53). Die Umsetzung der Maßnahmen der Stufe 2 (E1.4) ist erst im Zusammenhang mit der weiteren Wohnbaulandentwicklung im Bereich des Hohen Kamps relevant.

Unter Bezugnahme auf den Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird auf Seite 31 des Umweltberichts das Wort "Steinkauzbestandes" in "Waldohreulenbestandes" geändert. Die Änderung ist lediglich redaktionell.

#### **201-07.4: Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG vor Durchführung des Bebauungsplans**

Im Zusammenhang mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz und die Waldohreule weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die Durchführung des Bebauungsplans einschließlich vorbereitender Maßnahmen wie beispielsweise die Freilegung von Grundstücken erst zulässig ist, wenn der funktionale Ausgleich geschaffen worden ist. Die Bedingung ist erfüllt, wenn die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme nachgewiesen und dauerhaft gesichert ist. Die rechtliche Sicherung erfolgt i. d. R. grundbuchlich, soweit es sich um Flächen handelt, die in Privateigentum sind bzw. bleiben.

Der Hinweis entspricht den Anforderungen an vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 44 (5) BNatSchG und ist bei den Festsetzungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsgebote in Text Nr. 12 und 13 berücksichtigt.

#### **201-07.5: Nachweis über die erfolgreiche Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie deren dauerhafte Sicherung**

Im Zusammenhang mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz und die Waldohreule bittet die untere Naturschutzbehörde, die erfolgreiche Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG sowie deren dauerhafte Sicherung gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Der geforderte Nachweis ist bei den Festsetzungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsgebote in Text Nr. 12 und 13 berücksichtigt.

Der geforderte Nachweis über die erfolgreiche Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie deren dauerhafte Sicherung ergibt sich aus der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde für die Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 3 (2) BNatSchG.

#### **201-07.6: Darstellung der Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Flächen für vorgezogene Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen, weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, die Flächen zeitnah im Flächennutzungsplan darzustellen.

Nach § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dazu zählen auch artenschutzbezogene Ausgleichsflächen.

Nach gegenwärtigem Planungsstand sollen die Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. V. m. der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans zur weiteren Wohnbauentwicklung im Bereich des Hohen Kamps im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

### **201-08.1: Ergänzende Angaben zu Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets**

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB<sup>4</sup> sind vorgesehen

1. innerhalb des Plangebiets, insbesondere in den Grünzügen, sowie
2. außerhalb der Plangebiets<sup>5</sup>
  - a) auf den CEF-Maßnahmenflächen E 1, E 2, und E 3 (95.948 Wertpunkte),
  - b) auf der Fläche Gemarkung Kirchspiel Schöppingen Flur 55 Flurstück 79 (42.530 Wertpunkte).

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der vorstehenden Form soll insbesondere dazu beitragen

1. den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern (flächensparendes Bauen),
2. die Inanspruchnahme von Bauland oder Bauerwartungsland als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich soweit wie möglich zu vermeiden (kostensparendes Bauen),
3. die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen zu minimieren:
  - a) der Grunderwerb sowie die Art der Maßnahmen sind vergleichsweise kostengünstig,
  - b) die Maßnahmen zum Ausgleich können kumulierend ohne zusätzlichen Flächenbedarf mit bodenfunktionsbezogenen und artenschutzbezogenen Kompensationsmaßnahmen kombiniert werden (Prinzip der Multifunktionalität),
4. die Unterhaltungspflege der Kompensationsflächen zu minimieren:
  - a) die Maßnahmen sind wenig pflegeintensiv,
  - b) die Unterhaltungspflege finanziert sich durch die Pachteinnahmen,
5. die Maßnahmen zum Ausgleich mit den raumbezogenen Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Interesse von Natur und Landschaft planmäßig aufeinander abzustimmen.

Die Maßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebiets ergeben sich

1. dem Umfang nach aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Art und Umfang des Eingriffs sind gutachterlich ermittelt, bewertet und den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz<sup>6</sup> gegenübergestellt worden. Danach resultiert aus dem Bebauungsplan ein ökologisches Defizit von 138.478 Wertpunkten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.
2. der Art nach aus dem Bericht über die CEF-Maßnahmen.

---

<sup>4</sup> siehe im Einzelnen Kapitel 5.4 des Umweltberichts

<sup>5</sup> Wo die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb der Plangebiets durchgeführt werden sollen, war zum Zeitpunkt der Verfahren nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch nicht geklärt. Hierauf ist in den Unterlagen zum Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss hingewiesen worden (siehe Anlage 4, Ausführungen zu AnregNr 201-08).

<sup>6</sup> Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Umweltberichts



### **201-09: Berücksichtigung eines Versiegelungsgrads von 60 % bei der Festsetzung über die GRZ in dem WA-Gebiet**

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange soll die Nutzung der Baugrundstücke in dem WA-Gebiet wie folgt geregelt sein:

- 0,3 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO<sup>7</sup> überbaut werden,
- 0,5 der Fläche je Baugrundstück sind Vegetationsflächen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 4).

In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die Luftbildauswertung für das südlich angrenzende, vergleichbare Einfamilienhausgebiet erkennen lässt, dass der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in der Regel 50 % überschreitet. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, bei der Festsetzung über die GRZ von einem Versiegelungsgrad von 60 % auszugehen und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO die GRZ auf 0,4 zu erhöhen.

Der erkennbare Trend zu kleineren Baugrundstücken entspricht dem Grundsatz in § 1a (2) Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hat allerdings zur Folge, dass der Anteil der versiegelten Fläche an der Grundstücksfläche zunimmt. Um auch auf kleineren Baugrundstücken eine bedarfsgerechte Nutzung sicherzustellen wird der Anregung, bei der Festsetzung über die GRZ von einem Versiegelungsgrad von 60 % auszugehen, gefolgt. Stellschraube für die Berücksichtigung des Versiegelungsgrades ist allerdings weniger die sog. GRZ 1; sie steuert die Hauptnutzung auf den Baugrundstücken und damit die Siedlungsstruktur. Maßgeblich ist vielmehr die sog. GRZ 2; sie steuert die zusätzliche Bodenversiegelung durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Danach sind bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zwar mitzurechnen (Satz 1). Andererseits darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der v. g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Satz 2).

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 4).

Die Festsetzung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist erforderlich, um den Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken zu begrenzen, u. a. um die Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB, die auf den Baugrundstücken vorgesehen sind, auch verwirklichen zu können. Ohne diese Begrenzung der Überschreitung der GRZ wäre bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von einem höchstzulässigen Versiegelungsgrad von 0,8 auszugehen.

<sup>7</sup> Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (Nr. 1), Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (Nr. 2) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 3).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Luftbildauswertung wird die GRZ 2 von 0,5 auf 0,6 angehoben. Die GRZ 1 bleibt im Hinblick auf das städtebauliche Leitbild der offenen Einfamilienhausgebiete unberührt<sup>8</sup>.

### **201-10: Bewertung vorhandener Gehölzbestände (Code 6.2) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme werden die Gehölzbestände am südwestlichen bzw. nordwestlichen Rand des Plangebiets mit dem Code 6.2 erfasst. Code 6.2 ist definiert als "Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 50-70 %, geringes bis mittleres Baumholz (BHD<sup>9</sup>  $\geq$  14 - 49 cm)". In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass dieser Biotoptyp nicht mit dem Biotopwert 4, sondern mit dem Biotopwert 5 in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einzustellen ist.

Die Fehlbewertung ist ein redaktionelles Versehen. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, die Gehölzbestände, die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dem Code 6.2 zugeordnet sind, mit dem Biotopwert 5 zu bewerten, gefolgt. Durch die Aufwertung der Gehölzbestände erhöht sich das ökologische Defizit um 7.247 Biotopwertpunkte.

### **201-11: Berücksichtigung eines höheren Versiegelungsgrades i. S. von AnregNr. 201-09 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Die Erhöhung der GRZ 2 von 0,5 auf 0,6 i. S. von AnregNr. 201-09 hat zur Folge, dass sich das ökologische Defizit um 16.677 Biotopwertpunkte erhöht. Gleiches gilt sinngemäß für die Kindergartenfläche. Für die Kindergartenfläche ist zwar keine GRZ festgesetzt. Die Annahmen zum Versiegelungsgrad sind allerdings vergleichbar. Dadurch erhöht sich das ökologische Defizit zusätzlich um 425 Biotopwertpunkte.

### **201-12: Bewertung der öffentlichen Grünflächen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind die öffentlichen Grünflächen - mit Ausnahme der Wegeflächen - mit dem Biotopwert 4 bewertet. Abgesehen von dem Plansymbol Spielplatz sind keine weiteren Vorgaben zur Ausgestaltung festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die bereits ausgebauten Grünzüge geht die untere Naturschutzbehörde davon aus, dass neben den Spielbereichen auch sonst erhebliche Flächenanteile als Landschaftsrasen (Biotopwert 2) gestaltet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einstufung mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 4 als überhöht angesehen. Angeregt wird, den Biotopwert auf 3 herabzustufen. Unter Bezugnahme auf die bereits ausgebauten Grünzüge wird der Anregung gefolgt. Die Abwertung der öffentlichen Grünflächen hat zur Folge, dass sich das ökologische Defizit um 16.928 Biotopwertpunkte erhöht.

### **201-13: Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses**

Nach § 34 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) führen die unteren Naturschutzbehörden ein Kompensationsverzeichnis, in das neben den Kompensationsmaßnahmen nach § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch die nach § 44 (5) BNatSchG durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eingetragen werden (Satz 1 und 2). Die für die Festsetzung der Maßnahmen zuständigen Behörden haben den unteren Naturschutzbehörden die Flächen sowie Art und Umfang der darauf durchzuführenden Maßnahmen, die Art der Sicherung der Maßnahmen und nachfolgend deren Umsetzung mitzuteilen (Satz 3).

In diesem Zusammenhang bittet die untere Naturschutzbehörde, zur zeitnahen Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses um Vorlage des Abwägungsergebnisses unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

---

<sup>8</sup> siehe zum Leitbild der offenen Einfamilienhausgebiete die Ausführungen zu Anregungsnr. 502-02 in Anlage 4  
<sup>9</sup> BHD ist die Abkürzung von Brusthöhendurchmesser.

### **201-14: Prüfung der Möglichkeit zur Dachbegrünung**

Die untere Wasserbehörde regt an, die Möglichkeit von Dachbegrünungen aufgrund der nachgewiesenen positiven Effekte auf das Kleinklima und die Rückhaltung von Niederschlagswasser in die Planung mit einzubeziehen.

Dachbegrünungen können auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern einen positiven Effekt auf das Kleinklima haben und tragen zur Regenwasserrückhaltung bei. Ziel des Bebauungsplans ist die Bebauung in ortstypischer Bauweise. Ortstypisch für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Sicherung dieser Zielsetzung sind im Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 - 45° festgesetzt. Der Erhalt des Ortsbildes mit steilen Satteldächern steht der Einbeziehung von Gründächern grundsätzlich entgegen.

Die Begrünung von Garagen und Carports mit Flachdächern ist grundsätzlich denkbar, geht jedoch mit einem erhöhtem technischen Aufwand und damit auch erhöhten Kosten für die Bauherren einher. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung, die Dachbegrünungen für Flachdächer und flachgeneigte Dächer zwingend vorschreibt, verzichtet.

### **201-15: Rückbau einer Trinkwasserbrunnenanlage**

Nach Angaben der unteren Gesundheitsbehörde befindet sich auf dem Grundstück Ikemannstraße 17 eine Trinkwasserbrunnenanlage. Da das Wohngebäude im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans abgebrochen werden soll, wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers ein fachgerechter Rückbau des Trinkwasserbrunnens erforderlich ist. Ein Erhalt des Trinkwasserbrunnens ist nach gegenwärtigem Planungsstand nicht vorgesehen.

### **201-16: Fehlendes Flurstück 867 in der Flurstücksliste**

Die Katasterbehörde weist darauf hin, dass nach der Planzeichnung das Flurstück Gemarkung Wüllen Flur 8 Flurstück 867 innerhalb des Plangebiets liegt. In der Flurstücksliste, die im Schriftfeld des Bebauungsplans abgedruckt ist, fehle dieses Flurstück. Die Liste wird entsprechend ergänzt.

### **201-17: Fehlendes Flurstück 955 in der Flurstücksliste**

Die Katasterbehörde weist darauf hin, dass nach der Planzeichnung ein schmaler Streifen der Ikemannstraße (Gemarkung Wüllen flur 8 Flurstück 955) innerhalb des Plangebiets liegt. In der Flurstücksliste, die im Schriftfeld des Bebauungsplans abgedruckt ist, fehle dieses Flurstück. Die Liste wird entsprechend ergänzt.

### **201-18: Fehlende Flurstücksnummer der Ikemannstraße**

Die Katasterbehörde weist darauf hin, dass die Flurstücksnummer der Ikemannstraße in der Planunterlage fehlt. Die Planunterlage wird entsprechend ergänzt.

### **201-19: Verwendung eines falschen Planzeichens für die Gemarkungsgrenze**

Die Katasterbehörde weist darauf hin, dass es sich bei der in der Planunterlage dargestellten Flurgrenze um die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Wüllen und Ahaus handelt. Hier sei ein falsches Planzeichen gewählt worden. Das Planzeichen wird entsprechend korrigiert.

### **Abschließender Hinweis**

Die Berücksichtigung der Anregungen/Bedenken und Hinweise i. S. der Abwägungsvorschläge führt im Ergebnis zu einer Änderung des Planentwurfs. Eine erneute Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und

1. im Einvernehmen mit den unmittelbar Betroffenen erfolgt; die sonstige Öffentlichkeit i. S. des § 3 (2) BauGB ist nicht betroffen.
2. im Einvernehmen mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt (§ 4a (3) Satz 4 BauGB).

<b>Anlage 02.208</b>	<b>LWL-Archäologie für Westfalen,</b> Stellungnahme vom 05.12.2017, Az.: Gr/Ti/M 674/17 B
----------------------	--

## **Abwägungsvorschlag:**

### **208-01.01: Entdecken von Bodendenkmälern**

Der Anregung, in den Bebauungsplan zusätzlich einen Hinweis aufzunehmen, wonach erste Erdbewegungen 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen schriftlich anzuzeigen sind, wird gefolgt.

## **Begründung:**

### **208-01.01: Entdecken von Bodendenkmälern**

LWL-Archäologie für Westfalen bittet, den bereits aufgenommenen Hinweisen folgenden Hinweis hinzuzufügen:

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen schriftlich anzuzeigen.

<b>Anlage 02.218</b>	<b>Landwirtschaftskammer NRW,</b> Stellungnahme vom 18.12.2017
----------------------	---

## Abwägungsvorschlag:

### **218-04: Berücksichtigung von produktionsintegrierten Maßnahmen oder Waldumbaumaßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Anregung,

- a) produktionsintegrierte Maßnahmen als naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.
- b) Waldumbaumaßnahmen als naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, wird gefolgt.

## Begründung:

### **218-04: Berücksichtigung von produktionsintegrierten Maßnahmen oder Waldumbaumaßnahmen als naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Die Landwirtschaftskammer regt an, auch produktionsintegrierte Maßnahmen oder Waldumbaumaßnahmen als naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen<sup>10</sup> zu berücksichtigen, um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für derartige Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden.

Produktionsintegrierte Maßnahmen oder Waldumbaumaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren. Entsprechende Maßnahmen sind geprüft, konnten aber nur teilweise berücksichtigt werden:


- a) Produktionsintegrierte Maßnahmen sind nicht berücksichtigt.
- b) Im Rahmen der CEF-Maßnahme "Stabilisierung und Sicherung eines Waldohreulensreviers" sind u. a. Waldumbaumaßnahmen (Maßnahmen E 1.1 und E 1.2) berücksichtigt<sup>11</sup>.

Auch wenn im vorliegenden Fall produktionsintegrierte Maßnahmen oder Waldumbaumaßnahmen nur teilweise berücksichtigt werden konnten, tragen die gewählten Maßnahmen dazu bei, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu reduzieren:

- a) Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den Steinkauz und die Waldohreule können kumulierend ohne zusätzlichen Flächenbedarf auf den Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB realisiert werden.
- b) Die Art der Maßnahmen gewährleistet, dass die Flächen der Landwirtschaft nicht dauerhaft verloren gehen, sondern als extensiv nutzbare Flächen weitgehend erhalten bleiben.

<sup>10</sup> Zu den naturschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen zählen im vorliegenden Fall Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 44 (5) BNatSchG.

<sup>11</sup> siehe im Einzelnen Anlage 201-07, Begründung zu AnregNr. 201-07.2 in dieser Sitzungsvorlage

<b>Anlage 02.507</b>	 Stellungnahme vom 22.10.2017
----------------------	--

## **Abwägungsvorschlag:**

### **507-01: Zulassen von Alternativen zur ortstypischen Bauweise**

Der Anregung, das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept zu überarbeiten mit dem Ziel, in räumlich abgegrenzten Bereichen auch Alternativen zur ortstypischen Bauweise zuzulassen, wird nicht gefolgt.

## **Begründung:**

### **507-01: Zulassen von Alternativen zur ortstypischen Bauweise**

Die Einwender regen an, in räumlich abgegrenzten Bereichen des Wohngebiets auch Alternativen zur ortstypischen Bauweise zuzulassen.

Nach den Zielen der Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, unter Berücksichtigung ihrer Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Ortstypisch für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das eingeschossige Wohnhaus mit Satteldach als Einzelhaus in offener Bauweise. Darüber hinaus sind auch Doppelhäuser sowie in begrenztem Umfang Hausgruppen bzw. die halboffene Bauweise zulässig. Die unterschiedlichen Bauweisen und deren räumliche Verteilung im Plangebiet sind Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs, der Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war. Anregungen und Bedenken sind nicht vorgetragen worden.

Zur Sicherung der Planung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bzw. Festsetzungskombinationen, die auf die unterschiedlichen Bauweisen in den verschiedenen Teilbereichen des Plangebiets abgestimmt sind. Dabei sind Festsetzungen, die die Gestaltung des Ortsbildes i. S. des § 1 (6) Nr. 5 BauGB zum Ziel haben, eher die Ausnahme. Von den das Ortsbild prägenden Gestaltungselementen – rotes Verblendmauerwerk, Lochfassade, Satteldach - ist nur das Satteldach festgesetzt. Der Rat der Stadt hat am 11.10.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr den Entwurf des Bebauungsplans sowie das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept gebilligt<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage V/2016/0531/1 zu TOP 3.6 der öffentlichen Ratssitzung am 11.10.2017 und TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 25.09.2017

Grundsätzlich ist vorstellbar, als Alternative zum gegenwärtigen städtebaulichen Entwurf an bestimmten Stellen im Plangebiet auch andere Bauweisen zuzulassen, beispielsweise zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern. Zur Sicherung des Ortsbildes wäre es im Gegenzug wünschenswert, die Abweichung von der ortstypischen Dachform durch andere ortstypische Gestaltungselemente wie rotes Verblendmauerwerk und Lochfassade verbindlich zu kompensieren, so geschehen beispielsweise bei der Neubebauung entlang der Straße Stadtwall oder der Umgestaltung des alten Kreishauses. Beide Vorhaben werden allgemein als gelungener Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes empfunden und sind in Fachkreisen als solche anerkannt.

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen: Die Diskussion über Planungsalternativen ist Bestandteil der Leistungsphase Vorentwurf. Sie steht regelmäßig am Anfang eines jeden Planverfahrens. Die Entscheidung über die Vorzugsalternative, also die Alternative, die Grundlage des Bebauungsplans werden soll, fällt spätestens mit dem Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss. Am Ende des Verfahrens wieder in die Alternativendiskussion einzusteigen ist zwar möglich, bedeutet aber nicht anderes, als das Planverfahren zumindest in Teilen neu aufzurollen.

Vor diesem Hintergrund soll an dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, festgehalten werden.



<b>Anlage 02.601</b>	<b>Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise</b>
----------------------	--

## **Abwägungsvorschlag:**

### **601-01: Vorzeitige Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße**

Der Anregung, die verkehrliche Anbindung an die Hamalandstraße vorzuziehen, wird nicht gefolgt. Die für den Baustellenverkehr geplante, temporäre Verbindung zwischen den Planstraßen A und D bleibt solange geöffnet, bis die Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße realisiert ist.

### **601-02: Anhebung der höchstzulässigen Traufwandhöhe von 4,20 m auf 4,50 m**

Der Anregung, die höchstzulässige Traufwandhöhe von 4,20 m auf 4,50 m anzuheben, wird gefolgt.

### **601-03: Neufassung der Festsetzung über den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sowie Festsetzung von Geländepunkten**

Der Anregung, die Festsetzung über den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen in Text Nr. 6 (2) neu zu fassen wird gefolgt. Ergänzend werden Geländepunkte in der Planzeichnung festgesetzt.

### **601-04: Neuabgrenzung einer überbaubaren Grundstücksfläche / Einkürzung einer Stichstraße**

Der Anregung, die überbaubare Grundstücksfläche am Ende der Stichstraße, die von der Planstraße M abzweigt, neu abzugrenzen und die Stichstraße um 5 m einzukürzen, wird gefolgt.

## Begründung:

### 601-01: Vorzeitige Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße (K 17)

Im Rahmen der politischen Beratungen über den Planentwurf wurde unter Bezugnahme auf AnregNr. 501-01 (siehe Anlage 4) angeregt, die nach dem städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene, zusätzliche verkehrliche Anbindung an die Hamalandstraße nicht erst im Rahmen des dritten und letzten Planungsabschnitts zu realisieren, sondern vorzuziehen, um die innergebietliche Wohnsammelstraße Ikemannstraße/Zellerstraße von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das die Durchführung des Bebauungsplans erwarten lässt, zu entlasten.

Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Hoher Kamp (Stand: 07.10.2002)



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Rückgrat der verkehrlichen Erschließung Hohen Kamp West ist der Straßenzug Ikemannstraße/Zellerstraße. Die schleifenförmig geführte Wohnsammelstraße bündelt den motorisierten Quell-/Zielverkehr um ihn auf kürzesten Wegen in dem bzw. aus dem Wohngebiet zu führen. Nach dem städtebaulichen Rahmenplan münden die jeweiligen Enden der Straßenschleife in die Hamalandstraße. Die westliche Anbindung ist im Zuge des ersten Planungsabschnitts geplant und im Vorgriff auf die Durchführung des Bebauungsplans realisiert worden. Die Planung und Realisierung der östlichen Anbindung ist i. V. m. dem dritten und letzten Planungsabschnitt vorgesehen. Der Straßenbaulastträger der K 17 hat der Anbindung zugestimmt.

Die abschnittsweise Durchführung des Rahmenplans hat zur Folge, dass die Wohnsammelstraße ihre Funktion, den motorisierten Quell-/Zielverkehr zu bündeln und ohne Umwege in dem bzw. aus dem Wohngebiet zu führen, erst vollständig erfüllen kann, wenn die Zellerstraße an die Hamalandstraße angebinden ist. Bis dahin muss der bereits fertiggestellte Teil der Wohnsammelstraße das erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Um den Straßenzug Ikemann/Zellerstraße vom Verkehr zu entlasten sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Lösungen denkbar:

1. Vorzeitige Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße

In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

- Fehlendes Planungsrecht

Der Bau der Anbindung setzt entsprechendes Planungsrecht voraus. Die sich aus dem Rahmenplan ergebende Straßentrasse ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Um das Vorhaben zu verwirklichen sind eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten.

- Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Auf Grund der Lage am Siedlungsrand sowie der Biotopstruktur sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen.

- Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Bau der Straße einschl. der Einmündung in die Hamalandstraße müssen von der Stadt dauerhaft vorfinanziert werden, da eine Refinanzierung durch Erschließungsbeiträge - wenn überhaupt - kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten ist.

- Bodenordnung

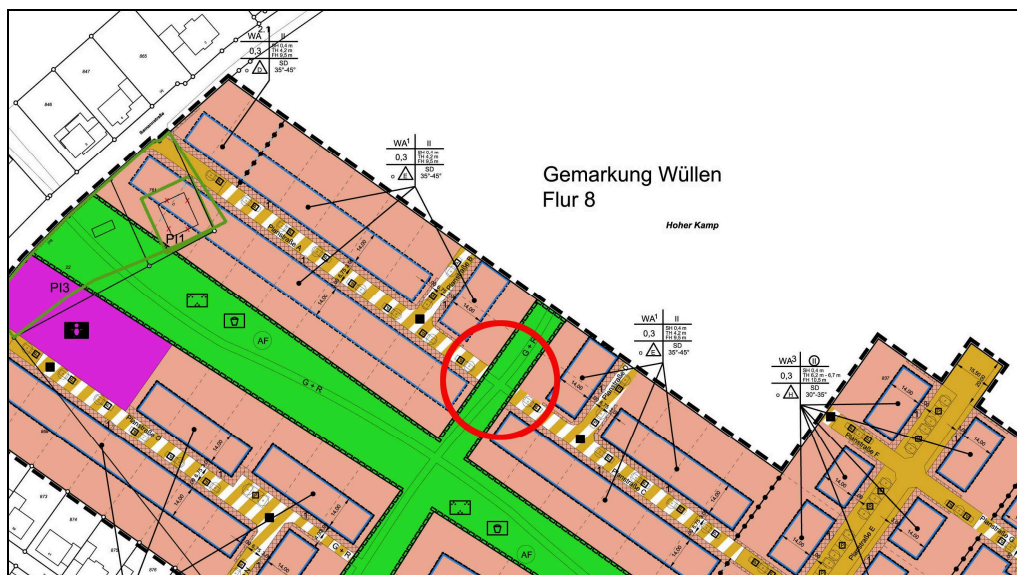
Die Fläche, über die die Straße geführt werden soll, befindet sich im Privateigentum.

Unter Berücksichtigung der o. a. Rahmenbedingungen ist eine vorzeitige Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße kurz- bis mittelfristig als unrealistisch einzustufen.

2. Nutzung der für den Baustellenverkehr geplanten, temporären Verbindung zwischen der Planstraßen A und D übergangsweise für den allgemeinen Verkehr

Im Rahmen der Beratungen über den Planentwurf haben sich die politischen Gremien u. a. mit der Führung des Baustellenverkehrs befasst (siehe Anlage 4, AnregNr. 504-01). Danach soll der Baustellenverkehr ausschließlich über die Straßen Hamalandstraße/Ikemannstraße geführt werden. Über die Ikemannstraße ist das gesamte Baugebiet für den Baustellenverkehr erreichbar. Um Baustellenverkehr im bestehenden Teil des Wohngebiets Hoher Kamp zu vermeiden, werden die Planstraßen A und D provisorisch miteinander verbunden (siehe Abbildung 2). Auf diese Weise bleiben die umliegenden Wohngebiete einschließlich des bestehenden Teils des Wohngebiets Hoher Kamp West vom Baustellenverkehr unberührt.

Abbildung 2: Bebauungsplan (Entwurf: Stand: 11.10.2017)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Denkbar wäre, diese provisorische Verbindung solange offen zu halten, bis die Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße realisiert ist. Diese Variante wäre ohne zusätzlichen Aufwand machbar.

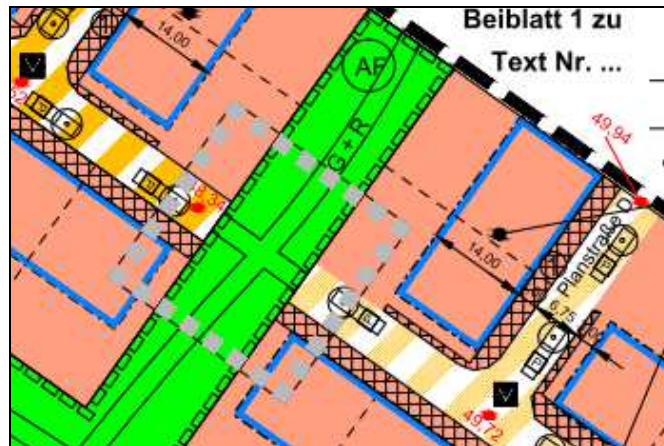
Zur Sicherung dieser provisorischen Verbindung werden die für diese Zwischennutzung erforderlichen Flächen des geplanten Grünzugs als Straßenverkehrsfläche (siehe Abbildung 3), die Folgenutzung (siehe Abbildung 4) als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Abbildung 3: Bebauungsplan



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Abbildung 4: Bebauungsplan, Beiblatt 1 zu Text 21.1



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die Folgenutzung ist nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die verkehrliche Anbindung der Zellerstraße an die Hamalandstraße rechtlich und tatsächlich gesichert ist (siehe Text Nr. 21.1 i. V. m. Beiblatt 1).

Damit wird klargestellt, dass vor Eintritt der Bedingung eine andere als die im Bebauungsplan festgesetzte Zwischennutzung nicht zulässig ist.

#### **601-02: Anhebung der höchstzulässigen Traufwandhöhe von 4,20 m auf 4,50 m**

Unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise ist die Traufwandhöhe, außer in dem WA<sup>3</sup>-Gebiet, auf max. 4,20 m begrenzt. Die Festsetzung gewährleistet, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum errichtet werden kann.

Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Traufwandhöhe ist unter Bezugnahme auf § 6 (4) Satz 2 BauO NRW definiert als Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Text Nr. 6 (1)). Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung ist der Querschnitt des Dachaufbaus in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dies hatte und hat zur Folge, dass bei einer höchstzulässigen Traufwandhöhe von 4,20 m der tatsächlich nutzbare Dachraum tendenziell abnimmt. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern wird die höchstzulässige Traufwandhöhe von 4,20 m auf 4,50 m erhöht. Auswirkungen auf die Festsetzungen, die mit der Festsetzung über die Traufwandhöhe verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

### **601-03: Neufassung der Festsetzung über den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sowie Festsetzung von Geländepunkten**

Unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung zum Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO wird die Festsetzung über den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen in Text Nr. 6 (2) neu gefasst.

Die Neufassung definiert den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen als die gemittelte Höhe der Straßenachse zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite.

Zur Bestimmung der Höhenlage des unteren Bezugspunktes sind in den Straßen ergänzend Geländepunkte festgesetzt, die ihrerseits durch Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Die Festsetzung ist zwingend. Die Höhenlage bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße. Die Geländepunkte liegen i. d. R. auf der Straßenachse. Die Straßenachse i. S. dieser Festsetzung ist definiert als die fiktive Linie zwischen den Geländepunkten im Straßenverlauf.

Die Neudefinition des unteren Bezugspunkts für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen entspricht in mehrfacher Hinsicht dem Bestimmtheitsgebot:

1. Da es sich bei den Straßen um Planstraßen handelt, ist die Lage der Punkte (auf der Straßenachse) so gewählt, dass im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung der Höhenlage dieser Punkte nicht mehr zu erwarten ist.
2. Die für ein Bauvorhaben maßgebende Höhenlage des unteren Bezugspunkts kann aus den vorhandenen Geländepunkten durch Interpolation eindeutig ermittelt werden.
3. Die für ein Bauvorhaben maßgebende Höhenlage des unteren Bezugspunktes stellt einen realistischen Bezug zwischen dem Bauvorhaben und einer zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche her. Dies gilt selbst dann, wenn die Höhenfestsetzung bei geneigter Verkehrsfläche auf eine mittlere Höhenlage abstellt und/oder es sich um ein Eckgrundstück handelt.

### **601-04: Neuabgrenzung einer überbaubaren Grundstücksfläche / Einkürzung einer Stichstraße**

Am Ende der Stichstraße, die von der Planstraße M abzweigt, sollen die beiden ursprünglich vorgesehenen Baugrundstücke zu einem Baugrundstück vereinigt werden. Unter Berücksichtigung des sich abzeichnenden Grundstückszuschnitts wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst. Die Abstände der Baugrenzen zu den benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Grundstücksgrenzen bleiben unberührt bzw. vergrößern sich, d. h. nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Die Stichstraße wird um 4 m eingekürzt.

#### **Abschließender Hinweis**

Die Berücksichtigung der sonstigen Anregungen/Bedenken und Hinweise i. S. der Abwägungsvorschläge führt im Ergebnis zu einer Änderung des Planentwurfs. Eine erneute Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und

3. im Einvernehmen mit den unmittelbar Betroffenen erfolgt; die sonstige Öffentlichkeit i. S. des § 3 (2) BauGB ist nicht betroffen.
4. im Einvernehmen mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt (§ 4a (3) Satz 4 BauGB).