

Stadt Bocholt
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4

für den Bereich des Grundstückes Öwerhook 58 (Gemarkung Biemenhorst, Flur 5, Flurstück 767) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Örtliche Situation und Bestand	2
3.	Regionalplan und Flächennutzungsplan	2
4.	Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung	3
5.	Bauleitplanung / Bodenschutz / Klimaschutz	3
6.	Art der baulichen Nutzung	4
7.	Maß der baulichen Nutzung	5
8.	Aussagen zum Einzelhandel	5
9.	Gestaltungsfestsetzungen	6
10.	Verkehr und Erschließung	6
11.	Ver- und Entsorgung	7
12.	Altlasten und Kampfmittel	7
13.	Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege	8
14.	Immissionsschutz	8
15.	Belange von Natur und Landschaft	9
16.	Kosten und Realisierung	18
17.	Flächenbilanz	18
1.	Einleitung	

Im Zuge eines an die Stadtverwaltung herangetragenen Erweiterungswunsches der Eigentümer eines bestehenden Baukörpers an der Straße Öwerhook soll die vorhandene verbindliche Bauleitplanung dem Bauwunsch entsprechend angepasst werden. Zu diesem Zweck ist das vorhandene Baufenster in südlicher Richtung zu erweitern.

2. Örtliche Situation und Bestand

Der Bebauungsplan 2-4 ist seit dem 18. November 1983 rechtsverbindlich und regelt die Bebauung für das Gebiet südlich der Birkenallee, westlich der Straße „Zum Waldschlösschen“ sowie nördlich und östlich der Straße „Im Winkel“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2-4 sieht für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer eingeschossigen sowie der offenen Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine festgesetzte Dachneigung von 40° vor.

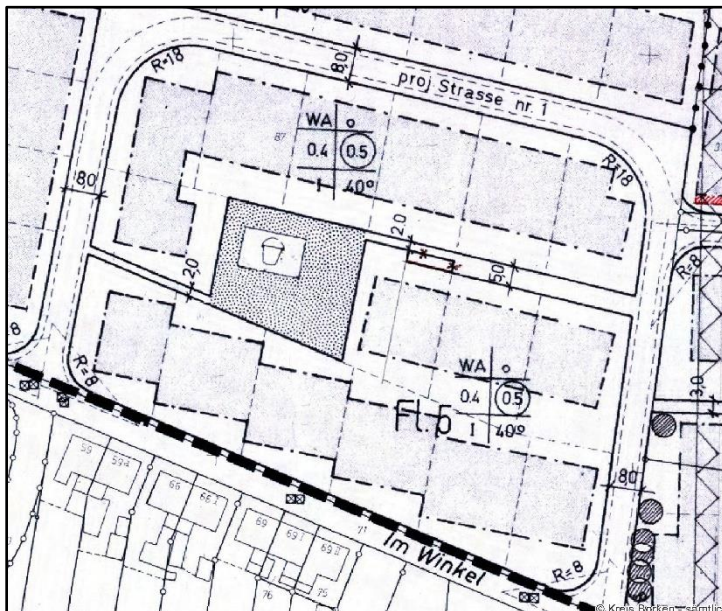


Bild 1: Auszug aus dem seit dem 18. November 1983 rechtsverbindlichen B-Plan 2-4

3. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im gültigen Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (rechtswirksam seit dem 27. Juni 2014) ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung soll die überbaubare Fläche eines bereits überplanten Grundstückes erweitert werden.

Damit steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalplanes Münsterland der Bezirksregierung Münster und im Einklang mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bocholt. Die raumordnerischen und gemeindlichen Planungsziele werden beachtet.

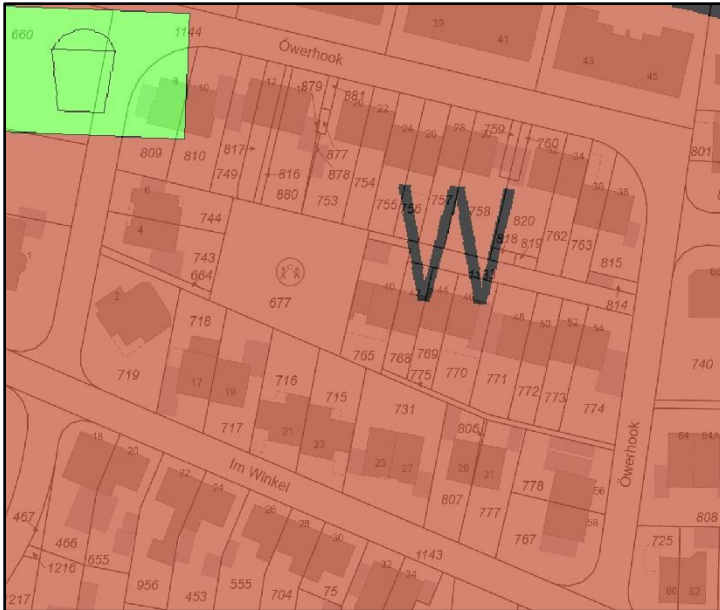


Bild 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt

4. Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung

Aufgrund des vorstehend genannten Antrages der Grundstückseigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes 2-4 erfolgte die Prüfung der gewünschten Nachverdichtung hinsichtlich der städtebaulichen und nachbarlichen Belange. Die bestehende Bebauung, die sich aus zwei Doppelhaushälften (Öwerhook 56 und 58) zusammensetzt, soll durch einen südseitigen Anbau an den Baukörper Öwerhook 58 um eine Wohneinheit erweitert werden. Nach Abwägung der genannten Belange kann aus städtebaulicher Sicht die beantragte Bebauungsplanänderung mitgetragen werden.

5. Bauleitplanung / Bodenschutz / Klimaschutz

Gemäß der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung vom 16. März 2016 über die Leitlinien der Stadt Bocholt zur Nachverdichtung im unbeplanten und beplanten Innenbereich zur Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten auf Wohnbaugrundstücken sind Bebauungspläne entsprechend dem in den Leitlinien aufgeführten anzuwendenden Planungsfall nur dann zu ändern, wenn die von der beantragten Änderung betroffenen Anlieger dieser Änderung zustimmen. In diesem Zusammenhang wurde von den Antragstellern im Vorfeld der Einleitung des Änderungsverfahrens die schriftliche Zustimmung der in diesem Fall direkt betroffenen Anlieger (hier: Öwerhook Haus-Nr. 56 und Im Winkel Haus-Nr. 31) unter Darlegung des geplanten Bauwunsches und der beantragten Bebauungsplanänderung eingeholt. Die Einverständniserklärung der genannten Grundstücke wurde von den Antragstellern vor der Verfahrenseinleitung dem Geschäftsbereich Stadtplanung vorgelegt.

Das Baugesetzbuch ermöglicht mit dem § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung bereits bebauter Areale im Bestand im beschleunigten Verfahren.

Auch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise bei, ohne zusätzliche Flächenressourcen und Infrastruktureinrichtungen außerhalb der bereits bebauten Bereiche im Stadtgefüge in Anspruch nehmen zu müssen. Durch diese Änderung im beschleunigten Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesgesetz unterliegt. Es liegen auch keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele (Natura-2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes) vor. Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Bocholt im Ortsteil Biemenhorst befindet und die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Flächengröße (Flächengrößenbedingung gemäß § 13a BauGB $\leq 20.000 \text{ m}^2$ Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO); 3. Änderung 2-4 = $426 \text{ m}^2 \times 0,4 = 170 \text{ m}^2$ (GRZ₁)) gelten die Eingriffe, die aufgrund der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (siehe auch Kapitel „Flächenbilanz“). Dennoch sind gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist im Rahmen der Bauleitplanung besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB – (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und § 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel – Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie der Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)) zu beachten.

In Verbindung mit dieser Änderung des verbindlichen Bauleitplanes 2-4 ist anzumerken, dass sich der Planbereich der Änderung im Siedlungszusammenhang der Stadt Bocholt im Ortsteil Biemenhorst befindet. Durch diese Änderung soll einer bestehenden Wohnnutzung die Möglichkeit der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf einem bereits überplanten Grundstück eingeräumt werden. Damit wird dem § 1 Abs. 5 BauGB – Maßnahmen der Innenentwicklung – entsprochen. Im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens wird bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 die Zielsetzung des § 1a Abs. 5 BauGB beachtet.

6. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 767 der Flur 5 der Gemarkung Biemenhorst wird als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) – analog zu den Regelungen des Ursprungsplanes – nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, um die prägende Wohnnutzung des Bereichs nicht durch anders geartete – wenn auch nach BauNVO ausnahmsweise zulässige – Nutzungen zu überformen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2-4 sehen für den Änderungsbereich die eingeschossige sowie offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. Für die 3. Änderung werden die eingeschossige sowie die offene Bauweise und die Grundflächenzahl von 0,4 übernommen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der eingeschossigen Bauweise, der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von rund 4,75 m und der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von rund 8,0 m sichergestellt werden kann, dass die bauliche Nutzung des Grundstückes dergestalt erfolgt, dass sie städtebaulich und mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung orts- und nachbarverträglich ist.

Für den Änderungsbereich werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In Verbindung mit den planerisch vorgesehenen Höhen für die Traufe bzw. den First wird aus Gründen der Rechtssicherheit und der ausreichenden Bestimmtheit die jeweilige Höhenfestsetzung in absoluten Werten in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Den Ausgangswert für die Ermittlung der absoluten Höhe stellt in diesem Fall die Höhe von 26,24 m ü. NHN dar, welche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung auf dem Kanaldeckel 42424110 des Schmutzwasserkanals in der Straße „Öwerhook“ östlich des Geltungsbereiches lag. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der maximalen Trauf- und Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Die Angabe Normalhöhennull beschreibt dabei die Bezugsfläche für die Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Mit der planerisch vorgesehenen Traufhöhe von maximal 4,75 m ergibt sich somit das absolute Maß für die Traufhöhenfestsetzung von 31,0 m ü. NHN ($26,24 \text{ m} + 4,75 \text{ m} = 30,99 \text{ m} \Rightarrow$ gewählt 31,0 m ü. NHN – in der Örtlichkeit damit eine wahrnehmbare Traufhöhe von bis zu 4,76 m) und für die maximale Firsthöhe (8,0 m) eine absolute Höhe von 34,30 m ü. NHN ($26,24 \text{ m} + 8,0 \text{ m} = 34,24 \text{ m} \Rightarrow$ gewählt 34,3 m ü. NHN – in der Örtlichkeit damit eine wahrnehmbare Firsthöhe von 8,06 m).

8. Aussagen zum Einzelhandel

Im Ursprungsbebauungsplan 2-4 erfolgte keine Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. der Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 ist nicht zu erkennen, dass eine Nutzung in Richtung Einzelhandel von den Planbetroffenen angestrebt wird. Aus diesem Grund wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, zumal durch den Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße eine solche Nutzung nicht unterstützt wird. Des Weiteren wäre bei einer positiven Regelung der Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung diese Festsetzung eine Ausnahme im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 2-4, da die restlichen Flächen des

Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung bisher nicht reglementiert wurden. Sollte es sich abzeichnen, dass Bestrebungen in Richtung Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-4 erkennbar sind, kann über die Instrumente der Planungssicherung (z.B. Veränderungssperre (§ 14 BauGB)) einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengesteuert werden. In einem solchen Fall würde über eine Änderung / Anpassung des gesamten Bebauungsplanes 2-4 hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung zu entscheiden sein.

9. Gestaltungsfestsetzungen

Der Ursprungsplan 2-4 setzt für den Geltungsbereich dieser Änderung eine Dachneigung von 40° fest. Diese Gestaltungsfestsetzung wird ebenfalls für den Änderungsbereich übernommen. Die gestalterischen Festsetzungen basieren auf dem § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018).

Hinsichtlich der Gestaltung der Hauptbaukörper sind diese mit der festgesetzten Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) der Hauptbaukörper dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden. Abweichend von der festgesetzten Dachneigung dürfen Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Vor Garagen ist als Stauraum ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Aus gestalterischen Überlegungen hinsichtlich der Wirkung von geschlossenen Fassaden entlang des Straßenraumes sind Garagen, wenn sie mit einer Längsseite zur Straßenbegrenzungslinie orientiert sind, mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zu dieser zu errichten. Dieser Abstand ist als Pflanzstreifen auszubilden und mit standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Verkehr und Erschließung

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 wird durch die Straße „Öwerhook“ im Osten und die Straße „Im Winkel“ im Süden erschlossen. Durch die Erweiterung des bestehenden Baufensters werden keine signifikanten zusätzlichen Verkehre erzeugt. Die Verkehrsinfrastruktur wird die geringfügigen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre aus dem Plangebiet problemlos aufnehmen können.

Zum Thema öffentlicher Nahverkehr ist anzumerken, dass sich direkt südlich des Geltungsbereiches eine Haltestelle der TaxiBus-Linie T12 befindet. TaxiBusse in Bocholt fahren nach Fahrplan auf einem festen Linienweg wie die StadtBusse auch, allerdings müssen alle TaxiBus-Fahrten mindestens 30 Minuten vor der gewünschten Abfahrt telefonisch bestellt werden. Im Zeitraum ab 6.56 Uhr bis 19.26 Uhr verkehren die TaxiBusse alle 30 Minuten. Durch die TaxiBus-Linie T12 wird der Planbereich an die Innenstadt angebunden. Von dort aus sind über die zentrale Omnibushaltestelle der Bahnhof Bocholt sowie die Nachbarstädte erreichbar.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Einmündungsbereich der Straße Överhook in die Straße Im Winkel werden entsprechend der ursprünglichen Festsetzung des Ausgangsbebauungsplanes 2-4 ebenfalls Sichtfelder (Sichtdreiecke) festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sicherstellen zu können. Die festgesetzten Sichtfelder sind von jeder Bebauung freizuhalten, Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab dem in der öffentlichen Verkehrsfläche Överhook festgesetzten Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Die Höhe eines möglichen Pflanzenbewuchses ist ebenfalls auf dieses Maß zu begrenzen.

11. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-4 ist durch die vorhandene Bebauung als erschlossen anzusehen. Leitungen der Medien Kommunikation, Strom, Gas und Wasser befinden sich in den an den Änderungsbereich angrenzenden Straße (Im Winkel / Överhook). In beiden genannten Straßen befinden sich auch Kanäle des Trennsystems (Schmutz- / Regenwasser), die die zusätzlich anfallenden Abwässer aufnehmen und zur sachgerechten Behandlung weiterleiten können.

Für die Gebäude im Änderungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz (hier: Trennsystem). Die Anschlussleitungen an diese Kanäle sind, wie auch die anderen Anschlüsse an weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, durch den jeweiligen Eigentümer auf eigene Veranlassung und Rechnung erstellen zu lassen.

Da die Grundstücke nicht erstmalig zu bebauen sind, greifen die Regelungen des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers (Versickerung vor Rückhaltung vor Einleitung) hier nicht. Sollten die Grundstückseigentümer das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zur Versickerung bringen wollen, so ist die Fähigkeit des Bodens, das anfallende Niederschlagswasser schadlos zu versickern, durch ein in privater Initiative zu erbringendes Bodengutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, Grünflächenpflege, Straßenunterhaltung zu beantragen.

Die von der Feuerwehr benötigte Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) kann über die bestehenden Trinkwasserleitungen in den Straßen „Im Winkel“ bzw. „Överhook“ bereitgestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde vom Versorger am 23. Februar 2023 bestätigt.

Abfall-, Müll- und Wertstoffgefäße sind an den Abfuhrtagen an einer Stelle am Straßenrand zu platzieren, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann.

12. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten:

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel:

Für das im Änderungsbereich befindliche Flurstück werden durch das Geoinformationssystem der Stadt Bocholt (Stand: 22.09.2022) keine Aussagen zu einer Kampfmittelbelastung oder

einer Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen. Daher dürfen bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück erst dann begonnen werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

Da jedoch das Vorkommen von Kampfmittel auch nach der Freigabe nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, hat die Durchführung der beabsichtigten Vorhaben mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Denkmalpflege:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser verbindlichen Bauleitplanung sind weder Denkmäler noch Bodendenkmäler verortet oder bekannt. In der näheren Umgebung des Planbereiches befinden sich ebenfalls keine Denkmäler, so dass eine Beeinträchtigung von schützenswertem Kulturgut durch die Umsetzung dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten ist.

Bodendenkmalpflege:

In Verbindung mit dem Themenbereich Bodendenkmäler wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der besagt, dass bei Bodenfunden Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 17 und 18 DSchG NRW). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

14. Immissionsschutz

Lärm:

In der Bauphase muss mit vorübergehender Belästigung durch Bau- und Verkehrslärm (Baustellenfahrzeuge) gerechnet werden. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 befindet sich im bebauten Siedlungszusammenhang der Stadt Bocholt. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die vorhandene Umgebung ein. Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens besteht unter den gegebenen Voraussetzungen nicht.

Gerüche:

Im Umkreis von weniger als 600 m befinden sich keine emittierenden Betriebe, so dass eine gutachterliche Betrachtung der Geruchssituation nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft 2021 – (TA Luft 2021) vor diesem Hintergrund nicht erforderlich ist.

15. Belange von Natur und Landschaft

Die Bebaubarkeit des Änderungsbereiches ist zurzeit nach § 30 BauGB (Bebauungsplan 2-4; rechtsverbindlich seit: 18. November 1983) gegeben. Durch die angedachte Änderung des Planbereiches wird die bisher zulässige mögliche Versiegelung der Flächen nicht erhöht (die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert erhalten), jedoch wird die bisher vorhandene überbaubare Fläche um ca. 100 m² erweitert. Hierdurch können bisher nicht mit einem Hauptgebäude überbaubare Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und damit versiegelt werden.

Aufgrund des gewählten Verfahrens (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) wurde kein separater Umweltbericht erstellt. Im Folgenden werden daher die einzelnen Schutzgüter betrachtet:

Betrachtung der Schutzgüter:

Pflanzen und Tiere:

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche in bisher nicht mit einem Hauptgebäude überbaubaren Bereiche geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich hier um einen strukturarmen Ziergarten bzw. um teilversiegelte Flächen handelt, ist der Funktionsverlust für Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt im Planbereich stellt sich aufgrund der anthropogenen Überformung der Grünflächen durch Ziergärten bzw. der erfolgten Versiegelung als gering dar. Eine erhebliche Reduzierung der biologischen Vielfalt durch die geplante Nachverdichtung ist nicht zu erwarten.

Fläche:

Das Schutzgut Fläche erfährt durch diese Bauleitplanung eine Reduzierung, die nicht ausgeglichen werden kann. Durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche wird die Ausnutzung des Baugrundstückes erhöht, wobei die mögliche Versiegelung, welche durch die gleichbleibende Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt wird, sich nicht weiter erhöht. Durch dieses Vorgehen werden bisher nicht siedlungstechnisch genutzte Flächen im Außenbereich geschont.

Boden:

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen kommt es gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht zu einer weiteren Versiegelung des Bodens. Hierdurch wird die Beanspruchung des Schutzgutes erhöht. Alle weiteren Flächen (nichtüberbaubare Bereiche des allgemeinen Wohngebietes) bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Wasser:

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der Erweiterungsfläche besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Bei Nachweis der Versickerungseignung des Bodens des privaten Baugrundstückes kann auf

Antrag von dem Anschlusszwang befreit werden. Das so zur Versickerung gelangte Niederschlagswasser kann zur Grundwasserneubildung beitragen. Aufgrund der festgesetzten Wohnnutzung sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu befürchten. Die Dachflächen von Nebenanlagen mit einem Flachdach sind als extensive Gründächer mit Retentionsfunktion auszubilden, so dass auch hier ein Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Luft und Klima:

Durch die Umsetzung der Planung für den Änderungsbereich erfolgt eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen Versiegelung. In der Gesamtbetrachtung des Quartiers mit seinen privaten Grünbereichen wird ein möglicher Wärmeinseleffekt, ausgelöst durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes, als nicht erheblich eingestuft. Des Weiteren wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Flachdächer von Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind. Somit sind hier keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Landschaft und Ortsbild:

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bestehenden Wohnbebauung eines Wohngebietes und ermöglicht durch die Erweiterung des Baufensters eine zusätzliche Wohneinheit auf einem bereits bebauten Grundstück. Das erlebbare Ortsbild ändert sich durch diese Bauleitplanung nicht. Die Änderung hat ebenfalls keinen Einfluss auf das Landschaftsbild, da die vorhandene Bauweise auch für die Erweiterung übernommen wird. Von daher sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit:

Bei der vorgesehenen Erweiterung des Baufensters handelt es sich um eine kleinteilige Änderung des bisher bestehenden Baurechtes. Es ist davon auszugehen, dass weder von der Erweiterung des Baufensters noch von der daraus folgenden Nutzung in der Umgebung Wirkungen ausgehen, die das Schutzgut beeinträchtigen (siehe auch Kapitel 11 „Altlasten und Kampfmittel“ sowie Kapitel 13 „Immissionsschutz“). Durch geeignete festgesetzte Maßnahmen und Hinweise kann ein ausreichender Schutz sichergestellt werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die geplanten Festsetzungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Hinsichtlich möglicher Kulturgüter als Bodendenkmäler oder paläontologischer Funde wurde ein entsprechender Hinweis in den verbindlichen Bauleitplan aufgenommen.

Kompensationsberechnung / Artenschutz:

Die 3. Änderung des verbindlichen Bauleitplanes 2-4 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Fall gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; daher erfolgt hier keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Trotz dieser Regelung sind die Belange des Artenschutzes bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gleichwohl zu beachten. Aus diesem Grund wird eine Voreinschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches stellt sich bereits als mit Gebäuden bebautes und mit versiegelten Flächen genutztes Areal dar. Im Westen und Süden des Grundstückes befinden sich als Privatgärten genutzte Flächen, welche neben Zierrasen eine Heckeneinfriedung und jungen Baumbewuchs aufweisen. Durch das geringe Alter der

aufstehenden Bäume ist nicht zu erwarten, dass diese Baumhöhlen aufweisen, die einer artenschutzrechtlich relevanten Art als Brut- oder Lebensraum dienen. Um trotz der sehr geringen Möglichkeit des Vorkommens von Baumhöhlen den Artenschutz sicherstellen zu können, wird in den Änderungsplan daher ein Artenschutzhinweis aufgenommen, nach dem zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel / Avifauna sowie der Artengruppe Fledermäuse die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der in dem Gebiet ansässigen Vogelarten durchzuführen ist (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres). Sollten bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- und Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevante Arten (z.B. Vögel / Fledermäuse) festgestellt werden, sind die Bau- und Rodungsarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Verschiedene Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nutzen bei entsprechender Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen auch zur Überwinterung. Daher sind eventuell zu fällende Bäume auch außerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartieren geeignete Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung, erforderlich. Sollten bei baulichen Maßnahmen oder Fällarbeiten Fledermäuse oder deren Lebensstätten festgestellt werden, ist entsprechend dem vorgenannten Hinweis zu verfahren. Durch dieses Vorgehen kann sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Für das gesamte Gebiet des Landes Nordrhein-Westfalen stellt das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Informationen zu planungsrelevanten Arten und ihrer Verbreitung im Internet zur Verfügung. Für jedes einzelne Messtischblatt werden hier die planungsrelevanten Tierarten aufgelistet. Eine Gliederung der Artenliste nach Lebensraumtypen ist möglich und wurde für die nachstehende Betrachtung vorgenommen. Die Artenliste konnte somit reduziert werden, indem nur die in den Änderungsflächen vorkommenden Hauptbiotop- bzw. Nutzungstypen (hier: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude) zugrunde gelegt werden. Maßgeblich als Lebensraum fungieren hier die Gehölzbestände der Gärten sowie potentiell die Gebäude (Nebenanlagen). Ausgewertet wurde in diesem Zusammenhang das Messtischblatt 4105 Bocholt – Öwerhook (Quadrant 4) (LANUV 2022) – Stand: 04.10.2022.

Tabelle: Planungsrelevante Arten

(Quelle: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41054?gaert=1&gebaeu=1>) vom 04.10.2022

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	FoRu
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Vögel					
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	Na	
Alcedo attis	Eisvogel	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	(Na)	
Ardea cinerea	Graureiher	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	Na	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	Na	
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U↓	Na	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	Na	
Falco peregrinus	Wanderfalke	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	(Na)	FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu!
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu!
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	S	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	S	FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	S	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	Na	FoRu!
Amphibien					
Hyla arborea	Laubfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	
Reptilien					
Coronella austriaca	Schlingnatter	Nachweis ab 2000 vorhanden	U		FoRu
Lacerta agilis	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	(FoRu)

Legende zur vorstehenden Tabelle

Erhaltungszustand: G = günstig; U = unzureichend; S = schlecht; ↓ = abnehmend

Na = Nahrungshabitat

(Na) = Untergeordnetes Nahrungshabitat

FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte

FoRu! = Schwerpunkt Fortpflanzungs- und Ruhestätte

(FoRu) = vereinzelte Fortpflanzungs- und Ruhestätte

Nach der Auswertung des Messtischblattes 4105, 4. Quadrant ergibt sich das nun zu betrachtende nachfolgende Artenspektrum der planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4:

Säugetiere:

Für die Artengruppe der Säugetiere (Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr) wird angenommen, dass der Planbereich kein entsprechendes Nahrungshabitat (offene Wasserflächen für die Teich- und Wasserfledermaus, Wald oder reich strukturierte Landschaften für die Fransenfledermaus, Laub- und Mischwälder sowie Parks und Gartenanlagen für das Braune Langohr) zur Verfügung stellt. Aufstehende Gebäude können bei Zugänglichkeit für alle vier Fledermausarten Quartiermöglichkeiten bieten. Der Baum- und Gehölzbestand mit vergleichsweise geringem Alter wird erfahrungsgemäß keine nutzbaren Baumhöhlen aufweisen. Um jedoch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind entsprechend dem vorstehend aufgeführten Artenschutzhinweis vor der Fällung von Bäumen und Gehölzrodungen diese durch eine dazu befähigte Person im Sinne des Artenschutzes zu untersuchen / zu überprüfen.

In der Artengruppe der Fledermäuse sind nicht nur die Baumhöhlen bewohnenden Arten zu betrachten, sondern auch die Nutzung baulicher Anlagen durch Gebäude bewohnende Fledermäuse zu untersuchen. So kommen z.B. als Gebäude bewohnende Fledermausarten die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) im Untersuchungsbereich vor. Diese Fledermausarten treten als typische Gebäudefledermäuse vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich auf. Beide Arten sind im Münsterland flächig verbreitet und Vorkommen dieser Art sind auch aus dem Bereich Bocholt durch verschiedene Untersuchungen belegt. Im Siedlungsbereich dienen Gärten, Parks und parkartige Gehölzbestände beiden Fledermausarten als regelmäßiges quartiernahes Nahrungshabitat. Die Grünflächen der an das Plangebiet angrenzenden privaten Grundstücksflächen können ein Nahrungshabitat mit einer geringen Attraktivität aufgrund der kleinteiligen Grünbereiche darstellen.

Durch den vorstehend aufgeführten Artenschutzhinweis wird sichergestellt, dass auch die Belange der Gebäude bewohnenden Fledermausarten beim Rückbau potentiell geeigneter Bauwerke beachtet und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Durch die vorgesehene Erweiterung eines Baufensters, welches durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 ermöglicht werden soll, kann ein potentiell Nahrungshabitat für Fledermäuse sowie potentielle Ruhestätten für Fledermäuse durch den Rückbau einer Nebenanlage beeinträchtigt werden. Durch die angrenzenden privaten Freiflächen sowie den weiter östlich gelegene Freiraum kann der Eingriff kompensiert werden. Die angrenzenden Grundstücke sind ähnlich bebaut wie der Änderungsbereich, so dass Ausweichquartiere vorhanden sein könnten. Aufgrund dieser Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Eingriffe in den Lebensraum der Fledermäuse erfolgt, so dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Vögel:

Aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten ist nicht davon auszugehen, dass der *Sperber* im Geltungsbereich des Änderungsplanes brütet. Der Planbereich kann als Teilnahrungshabitat dienen, da der Sperber in deckungsreichen Landschaften jagt. In Siedlungsbereichen werden auch Gebäude für einen gedeckten Anflug genutzt. Während und nach der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Der *Eisvogel* lebt an mäßig schnell fließenden oder stehenden klaren Gewässern. Als Brutplatz dienen Steilufer oder große Wurzelteller umgestürzter Bäume mit dicker Erdschicht. Auch von Menschen geschaffene Hohlweg oder Gruben werden als Brutplatz genutzt.

Aufgrund fehlender elementarer Grundvoraussetzungen eines Habitats für den Eisvogel im Planbereich kann ein Vorkommen dieser Art im selbigen ausgeschlossen werden.

Als Lebensraumgeneralisten stellt der *Graureiher* keine besonderen Ansprüche an seinen Lebensraum. Voraussetzung für das Vorkommen stellen Süßgewässer, Flussmündungen oder Küstenregionen dar, die Nester werden in den Wipfeln von hohen Laub- oder Nadelbäumen errichtet. Für den Graureiher stellt der Änderungsbereich kein Nahrungshabitat oder eine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte dar, so dass das Vorkommen des Graureihers ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten ist nicht davon auszugehen, dass Nester der *Waldohreule* im Planbereich vorkommen. Die Art ist vornehmlich in lichten Wäldern mit offenen Flächen sowie in der Nähe von Feldern mit Feldgehölzen anzutreffen. Der Änderungsbereich stellt kein Nahrungshabitat oder eine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte dar, so dass das Vorkommen der Waldohreule ausgeschlossen werden kann.

Für den *Steinkauz* fehlen geeignete Brutmöglichkeiten (Baumhöhlen, Nisthilfen) sowie geeignete Jagdhabitats wie kurzrasiges Grünland in ausreichender Größe im Plangebiet. Der Steinkauz besiedelt eher Siedlungsränder und Außenbereiche als Wohnflächen innerhalb der Siedlungslage. Daher sind Vorkommen dieser Art im Änderungsbereich auszuschließen.

Der *Bluthänfling* ist eine typische Vogelart der ländlichen Gebiete und bevorzugt offene, mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer sammentragenden Krautschicht. Dieses sind z.B. heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Die Präferenz verschiebt sich seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Richtung urbaner Lebensräume wie Gärten, Parkanlagen und Friedhöfe. Der Planbereich weist aufgrund seiner Größe keine für diese Art nutzbaren Habitats auf, daher ist ein Vorkommen dieser Art im Planbereich auszuschließen. Der Planbereich kann aber als potentielles Nahrungshabitat genutzt werden. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf die umliegenden Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Der *Kuckuck* kann im Gehölzbestand der Gärten ausgeschlossen werden, da er eher im Außenbereich, in Parklandschaften, in Heide- und Moorebenen und auf größeren Brachflächen anzutreffen ist.

Die *Mehlschwalbe* ist im europäischen Verbreitungsgebiet überwiegend ein Kulturfolger und ist auf freie Flächen mit niedriger Vegetation angewiesen. Nester werden an und in Gebäuden errichtet. Die Nähe zu größeren Gewässern ist ebenfalls notwendig, um genügend Nistmaterial zu finden. Der Änderungsbereich stellt keine Bestandteile dieses Habitats zur Verfügung, so dass davon ausgegangen wird, dass ein Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Der *Kleinspecht* benötigt abwechslungsreiche und reich strukturierte Wälder oder Gehölzbestände mit einem großen Höhlenanteil. Diese Habitats treten im Änderungsbereich nicht auf, so dass ein Vorkommen dieser Art auszuschließen ist.

Der *Wanderfalke* ist außerhalb der Brutzeit in fast allen Landschaftsformen zu finden vorzugsweise jedoch über offenem Gelände und an Gewässern mit reichem Vogelleben. Zum Brüten ist er auf steile Felswände, Steinbrüche oder hohe Gebäude angewiesen. Auch Baum- und Bodenbrüter-Populationen sind nachgewiesen; allerdings muss in jedem Fall ein freier

Anflug des Brutplatzes gewährleistet sein. Diese Habitate treten im Änderungsbereich nicht auf, so dass ein Vorkommen dieser Art auszuschließen ist. Der Änderungsbereich könnte als Teiljagdhabitat für die genannte Art dienen. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten ist nicht davon auszugehen, dass Nester des *Turmfalken* im Planbereich vorkommen. Der Änderungsbereich könnte als Teiljagdhabitat für die genannte Art dienen. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Für Gebäudebrüter wie die *Rauchschwalbe* fehlen geeignete Brutmöglichkeiten im Plangebiet. Die genannte Art bevorzugt eher landwirtschaftlich genutzte Gebäude (z.B. Ställe) im Außenbereich oder in Siedlungsrandlagen als Gebäude im Siedlungszusammenhang. Ein Vorkommen dieser Art im Planbereich kann daher ausgeschlossen werden.

Der *Feldsperling* nutzt als Lebensraum halboffene Agrarlandschaften mit einem hohen Grünanteil. Darüber hinaus dringt er in die Randbereiche ländlicher Siedlungen vor, wo er Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen besiedelt. Der Änderungsbereich weist durch seine Lage keine der beschriebenen Habitate auf. Der Planbereich könnte als potentiell Nahrungshabitat genutzt werden. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten werden kann. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Als ursprünglicher Steppenbewohner besiedelt das *Rebhuhn* offene, auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Durch das Fehlen der angeführten Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass diese Art im Änderungsbereich nicht vorkommt.

Für den *Gartenrotschwanz* als Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter sind als Brutplätze ältere Bäume mit Baumhöhlen Voraussetzung. Durch das Fehlen dieser Nistmöglichkeiten ist ein Auftreten dieser Art im Änderungsbereich auszuschließen. Der Planbereich selber könnte als potenzielles Nahrungshabitat genutzt werden. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleiben kann. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Offene Kulturlandschaften mit Sträuchern, Büschen und Bäumen werden vom *Girlitz* bevorzugt. Er brütet in Dörfern und Städten auf Friedhöfen und in Parkanlagen und bevorzugt dabei ein milderer und trockenerer Mikroklima, wie es in den besiedelten Bereichen gegeben ist. Der Änderungsbereich stellt kein entsprechendes Habitat mit offenen Kulturlandschaften dar, so dass das Vorkommen des Girlitzes im Planbereich ausgeschlossen werden kann. Der Planbereich kann eventuell als potentiell Nahrungshabitat dienen. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Aufgrund des seltenen Vorkommens der *Turteltaube* und der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Zusammenhang eines Siedlungsbereiches finden sich weder Brut- noch

Nistmöglichkeiten für diese Art, die offene bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen bevorzugt. Ein Vorkommen dieser Art im Änderungsbereich ist daher auszuschließen.

Geeignete Brutmöglichkeiten wie Baumhöhlen und / oder Nisthilfen für den *Waldkauz* sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Planbereich kann potentiell als Teiljagdhabitat genutzt werden. Während und nach der Realisierung der Baumaßnahme kann auf umliegende Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleiben kann. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Geeignete Nistmöglichkeiten wie Baumhöhlen und Nisthilfen für den *Star* sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Da er verschiedene Lebensräume besiedelt, wie Wälder, Kulturlandschaften und Kleingärten in Städten und Dörfern mit altem Baumbestand ist das Vorkommen des Stars im Änderungsbereich aufgrund der fehlenden Ausstattung des Lebensraumes nicht zu erwarten. Der Planbereich kann als potentielles Nahrungshabitat genutzt werden. Während und nach der Realisierung des Vorhabens kann auf die umliegenden Flächen ausgewichen werden, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Für einen Gebäudebrüter wie die *Schleiereule* fehlen im Planbereich geeignete Brutmöglichkeiten. Einzelne stehende exponierte Gebäude (z.B. Scheunen, Kirchtürme) werden als Brutplatz bevorzugt. Zur Jagd wird offenes Gelände, wie beispielsweise am Rand von Siedlungen oder entlang von Straßen oder Wegen bevorzugt. Durch das Fehlen prägender Habitatstrukturen kann ein Vorkommen dieser Art im Planbereich ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Als Fortpflanzungsgewässer nutzt der *Laubfrosch* häufig fischfreie, besonnte und vegetationsfreie Kleingewässer. Wichtig ist das Vorhandensein von strukturreichen Hochstaudenfluren und Gehölzen in der Nähe, welche als Landlebensraum außerhalb der Fortpflanzungszeit genutzt werden. Da keine dieser Habitatstrukturen im Planbereich vorhanden sind, kann ein Vorkommen dieser Art im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Reptilien:

Die *Schlingnatter* bevorzugt strukturreiche Lebensräume, in denen sich offene und niedrigbewachsene Standorte abwechseln. In Norddeutschland sind diese vor allem in Heidelandschaften, trockenen Hochmooren oder an Waldrändern anzutreffen, aber auch von Menschen geschaffenes Gelände wie Bahndämme oder Steinbrüche dienen der Schlingnatter als Revier. Da das Plangebiet keine dieser Strukturen aufweist, kann angenommen werden, dass diese Art im Änderungsbereich nicht auftritt.

Zauneidechsen sind relativ anpassungsfähige Reptilien, die keine hohen Ansprüche an ihre Lebensräume stellen. Sie bewohnen strukturreiche Flächen im Offenland, Saum- und Übergangsbereiche an Wald- und Feldrändern, als Kulturfolger auch gerne Lebensräume in naturnahen Gärten oder entlang von Bahnstrecken und Zäunen. Da keine dieser Habitatstrukturen im Änderungsbereich vorhanden sind, kann ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich für keine der betrachteten planungsrelevanten Arten dauerhaft nachteilige Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ergeben, da entweder Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden konnten oder in der

Umgebung des Planbereiches potentielle Ausweichhabitate wie z.B. angrenzende Gartenbereiche mit vergleichbaren Strukturen zur Verfügung stehen. Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 ist aus Sicht des Artenschutzes daher keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG gegeben.

Hochwasserschutz / Starkregenereignisse:

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes. Im Zusammenhang mit der Prüfpflicht aus dem BRPH ist für den Änderungsbereich festzuhalten, dass dieser sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Selbst unter Beachtung eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (extrem > HQ₅₀₀) wird der Planbereich nicht durch einen Wassereinstau, z.B. durch den Laaker Bach, beaufschlagt. Eine hochwasserangepasste Bebauung sowie besondere Vorkehrungen für den Hochwasserschutz sind daher nicht vorzusehen.

Unter Beachtung möglicher Starkregenereignisse sind drei Szenarien vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für die Bauleitplanung als Arbeitshilfe entwickelt worden:

- Szenario 1 stellt ein seltenes Ereignis dar, das häufiger als ein 100-jährliches Ereignis auftritt, aber die Bemessung des Kanalnetzes noch deutlich überschreitet.
- Szenario 2 ist ein außergewöhnliches Ereignis, welches regional differenziert durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1 Stunde) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert wird und zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt.
- Szenario 3 stellt ein extremes Ereignis dar, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis (90 mm in 1 Stunde) generiert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt.



Bild 3: Starkregen – Szenario 2

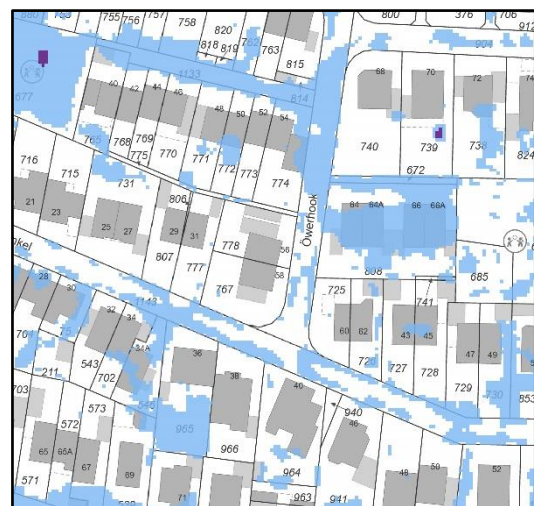


Bild 4: Starkregen – Szenario 3

Selbst unter Beachtung der prognostizierten Einstautiefen des Szenarios 3 kann für den Planbereich festgehalten werden, dass durch Starkregenereignisse keine Gefährdung der baulichen Anlagen durch Rückstauungen ersichtlich sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind bei der Bauleitplanung stärker als bisher mögliche Präventionsmaßnahmen zur Schadensvermeidung infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Prämisse sind weitere freie Potentiale zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen und dezentrale Rückhaltmaßnahmen auf der Bebauungsplanebene zu nutzen. Daher wird in diesem Bebauungsplan zur Dämpfung und zeitlichen Streckung der Niederschlagsabflussspitzen festgesetzt, dass die Flachdächer von Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 40° für die Hauptbaukörper bietet sich die Einplanung von Retentionsdächern nur für Nebenanlagen mit einem Flach- bzw. flach geneigtem Dach an. Die Flachdächer sind auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten.

Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden. Die Richtlinie kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

16. Kosten und Realisierung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 der Stadt Bocholt wird in einem Bereich, der vollständig erschlossen ist, eine vorhandene Baufläche zur Errichtung eines Anbaues erweitert. Durch diese Bauleitplanung werden keine neuen Erschließungs- oder Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bis auf die Verfahrenskosten werden der Stadt Bocholt keine weiteren Ausgaben entstehen.

17. Flächenbilanz

Ausgangszustand		
Geltungsbereich	426 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	426 m ²	100,00 %
festgesetzte überbaubar Fläche	179 m ²	42,02 %

Planzustand		
Geltungsbereich	426 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	426 m ²	100,00 %
festgesetzte überbaubar Fläche	285 m ²	66,09 %

Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (GRZ₁) bzw. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (GRZ₂):

	GRZ₁	GRZ₂
WA-Gebiet (426 m ²)	x 0,4 = 170 m ²	x 0,6 = 255 m ²

Bocholt, 12. Juni 2023

Der Bürgermeister
i.A.

gez.

Scholt
Dipl.-Ing.