

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan NW 26 der Stadt Bocholt
(Überarbeitung der Planunterlagen)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F1 Sonstiges Sondergebiet 1 „Freizeit und Erholung: Freizeitbad – Stellplätze“ (§ 11 BauNVO) – siehe Zuordnung im Bebauungsplan

Das Sonstige Sondergebiet 1 „Freizeit und Erholung: Freizeitbad – Stellplätze“ dient als Stellplatznachweis für die Nutzung des angrenzenden Freizeitbades BAHIA und zur Unterbringung von Stellplätzen für Wohnmobile / Wohnwagen.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Personenkraftwagen
- Maximal 10 Stellplätze für Wohnmobile / Wohnwagen.

F1a Sonstige Sondergebiet 2 „Freizeit und Erholung: Freizeitbad – Stellplätze“ (§ 11 BauNVO) – siehe Zuordnung im Bebauungsplan

Das Sonstige Sondergebiet 2 „Freizeit und Erholung: Freizeitbad – Stellplätze“ dient als Stellplatznachweis für die Nutzung des angrenzenden Freizeitbades BAHIA.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Personenkraftwagen.

F2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – siehe Zuordnung im Bebauungsplan

F2a Pflanzgebot Stellplatzerweiterung:

Im Bereich der Stellplatzerweiterung ist je 17 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn (*Acer platanoides*) – Sorte analog der Bäume im bestehenden Stellplatz, Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), Pflanzabstand ca. 12,0 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

F2b Pflanzgebot Eingrünung Stellplatzerweiterung:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich und östlich der Stellplatzerweiterung sind flächige Strauchpflanzungen (Qualität: leichte Sträucher, 3-triebig, Größe 70 – 90 cm, Pflanzabstand 1 x 1,5 m) mit folgenden Arten vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Arten für Strauchpflanzungen:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> u. <i>Crataegus laevigata</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)

F3 Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu den Eingriffsverursachern im Plangebiet (§ 9 Abs. 1a BauGB) – diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan

Teilflächen des Bebauungsplanes NW 26 (13.244 m² Sondergebietsfläche und 18 m² Versorgungsfläche) stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser

Eingriffsfläche von 13.262 m² wird das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NW 26 ausgleichbare Defizit von insgesamt 8.345 ökologischen Wertpunkten der bereits hergestellten Ausgleichsfläche auf der Parzelle 102 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Hemden (Umwandlung einer Grünlandfläche in ein Nahrungshabitat für den Steinkauz und eine Magerwiese / -weide mit Baumpflanzungen und Verzicht auf den Einsatz von Gülle und Pflanzenschutzmitteln – Aufwertungspotential = 26.840 ökologische Wertpunkte) zugeordnet.

Hinweis auf den Artenschutz / Nahrungshabitat Steinkauz

Durch die Erweiterung des Stellplatzes in nördlicher Richtung wird das Nahrungshabitat eines Steinkauzpaars (*Athene noctua*), welches in unmittelbarer Nähe seine Brutstätte hat, eingeschränkt. Als Ausgleich wird auf einer unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Fläche (Gemarkung Hemden, Flur 8, Flurstück 102 (teilweise)) ein Teilbereich von ca. 0,9 ha als Ersatz für das verloren gegangene Nahrungshabitat durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen geschaffen. Die Herrichtung des Ersatzhabitates hat spätestens ein Jahr vor der Maßnahme zur Erweiterung des Stellplatzes zu erfolgen. Die im Ersatzhabitat zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu sichern und eine Nachpflanzung bei Ausfall zu gewährleisten.

F4 Artenschutz Avifauna – diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan

Durch die Umsetzung des Planinhaltes ergibt sich der Verlust einer Fortpflanzungsstätte des Stars (*Sturnus vulgaris*). Zur Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen für den Star sind daher mindestens drei artenspezifische Nistkästen (Ausgleich = 1:3) im räumlichen Zusammenhang zum aktuell genutzten Brutplatz (in unmittelbarer Nähe der Gasregelanlage) in maximal einem Kilometer anzubringen. Die ausgewählten Bäume sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen um den Erhalt der Kästen zu sichern. Es hat eine Markierung der Bäume mit einer Plakette zu erfolgen, um diese als CEF-Maßnahme (CEF = Continuous Ecological Functionality) zu kennzeichnen. Die Auswahl der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsverursacher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken vor Umsetzung der Maßnahme im Vorfeld der nächsten Brutperiode des Stares (März – Juni) zu erfolgen. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktionssicherheit zu überprüfen. Ist die Funktionssicherheit der Nistkästen nicht mehr gegeben, ist diese durch den Eingriffsverursacher wiederherzustellen.

F5 Uferrandstreifen des Holtwicker Baches / des Gewässers Nr. 160 (§ 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB) – siehe Zuordnung im Bebauungsplan

Die Uferrandstreifen des Holtwicker Baches und des Gewässers Nr. 160 des Wasser- und Bodenverbandes Holtwicker Bach sind als Grünstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Sie sind von sämtlichen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018), also auch Nebenanlagen wie Zäune und Mauern, freizuhalten.

Hinweise:

H1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen – dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan

Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass Beeinträchtigungen vorliegen. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden, ist der Kreis

Borken, Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, zu beteiligen.

H2 Kampfmittel – dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. 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 zu verständigen.

H3 Bodendenkmäler – dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. 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 NRW): Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

H4 Überschwemmungsgebiet – siehe Zuordnung im Bebauungsplan

Das Überschwemmungsgebiet des Holtwicker Baches ist gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Münster vom 06.07.2012 gemäß §§ 76 – 78 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt worden. Für Handlungen / Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

H5 Artenschutz – Artengruppe Vögel / Avifauna und Artengruppe Fledermäuse – dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel / Avifauna sowie der Artengruppe Fledermäuse ist die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der in diesem Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeiten vom 01. März bis 30 September eines Jahres). Die Fällung von Bäumen mit Höhlenbildung ist unbedingt zu vermeiden. Sollte es in Einzelfällen notwendig werden, Bäume mit potentieller Quartiersfunktion für Fledermäuse zu fällen, so sind zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste Baumhöhlen bewohnender Fledermausarten geeignete Bäume vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere in einer Baumhöhle festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich diese von selbst entfernen.

Verschiedene Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nutzen bei entsprechender ganzjähriger Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen zur Überwinterung. Daher sind zu fällende Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem

zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartieren geeigneten Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine potentielle Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung, erforderlich. Die Fällung potentieller Quartiersbäume hat bei Tagestemperaturen über 10°C zu erfolgen. Bei der Fällung hat ein Fledermausfachmann anwesend zu sein, der trotz der Vorsichtsmaßnahme betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann.

H6 Gehölzschutz während der Bauphase – *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*

Während der Baumaßnahme sind die bestehenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durch einen stabilen Zaun zu schützen. Die DIN 18920 ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin erworben werden.

H7 Flächenversickerung – *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterhalb des Oberbodens (Versickerungsstrecke) sowie im Grundwasserschwankungsbereich wurde an vier Bodenproben stichpunktartig untersucht. Unterhalb von humosen Sanden (Homogenbereich 1) stehen durchlässige Sande (Homogenbereich 2) an, die als versickerungsfähig einzustufen sind. Humose Sande sind nur vermindert versickerungsfähig und sind unterhalb der Sohle der Versickerungsanlage gegen nicht humose Sande (bindige Anteile < 5%) auszutauschen.

H8 Versorgungsanlagen / -leitungen – *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*

Neben dem vorgesehenen Ein- / Ausfahrtsbereich der Parkplatzerweiterung befindet sich ein Ortsnetz-Gasdruckregler-Schrank. Der Standort wurde in der Planung als Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt. Bei der Errichtung der Zufahrt ist der Standort in einer Weise zu sichern, die eine dauerhafte und ungefährdete Existenz dieser wichtigen Versorgungseinrichtung gewährleistet. Sollte ein Umbau bzw. eine Umsetzung dieser Schrankanlage erforderlich werden, sind die hierfür anfallenden Kosten verursachergerecht vom Veranlasser zu übernehmen.

Zudem befinden sich innerhalb des Planbereiches wichtige Versorgungsleitungstrassen. Diese Leitungen (Trinkwassertransportleitung DN 250; MD-/ND-Erdgasleitungen D 110 PEHD) dienen der Sicherstellung der öffentlichen Versorgung im Bocholter Norden. Diese Leitungstrassen sind dauerhaft zu sichern. Im Vorfeld geplanter Arbeiten sind die Maßnahmen zwingend mit der Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH abzustimmen.