

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

**Bebauungsplan Nr. 217 - 1. Änderung
„Bösinghof“, Stadtteil Epe
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand:

November 2025

Rechtskraft:

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	4
2. Planungsanlass	5
3. Planungsvorgaben	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	8
3.3 Planungsrecht	8
3.4 Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord	9
4. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen	9
5. Begründung der Planinhalte des Bebauungsplans	10
5.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.2 Maß der Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)	10
5.2.1 <i>Höhe baulicher Anlagen</i>	11
(<i>§ 18 BauNVO</i>)	
5.2.2 <i>Grundflächenzahl</i>	11
(<i>§ 19 BauNVO</i>)	
5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	11
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	11
5.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	
(<i>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO</i>)	12
6. Flächengliederung	12
7. Auswirkungen der Planung	12
7.1 Belange des Umweltschutzes	12
7.1.1 <i>Festsetzungen zur Grüngestaltung</i>	12
7.1.2 <i>Solarenergienutzung</i>	13
7.1.3 <i>Immissionen und Emissionen</i>	13
7.1.4 <i>Ökologische Belange/Umweltbericht</i>	13
7.1.5 <i>Artenschutz</i>	13
7.1.6 <i>Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassungen an den Klimawandel</i>	14
7.1.7 <i>Sonstige Belange</i>	14
7.1.8 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	15
7.1.9 <i>Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen</i>	15
7.2 Verkehrliche Erschließung	15
7.3 Ver- und Entsorgung	15
7.4 Denkmalschutz	16
7.5 Bodenordnung	16
7.6 Kosten und Finanzierung	16
8. Verfahrensvermerk	17

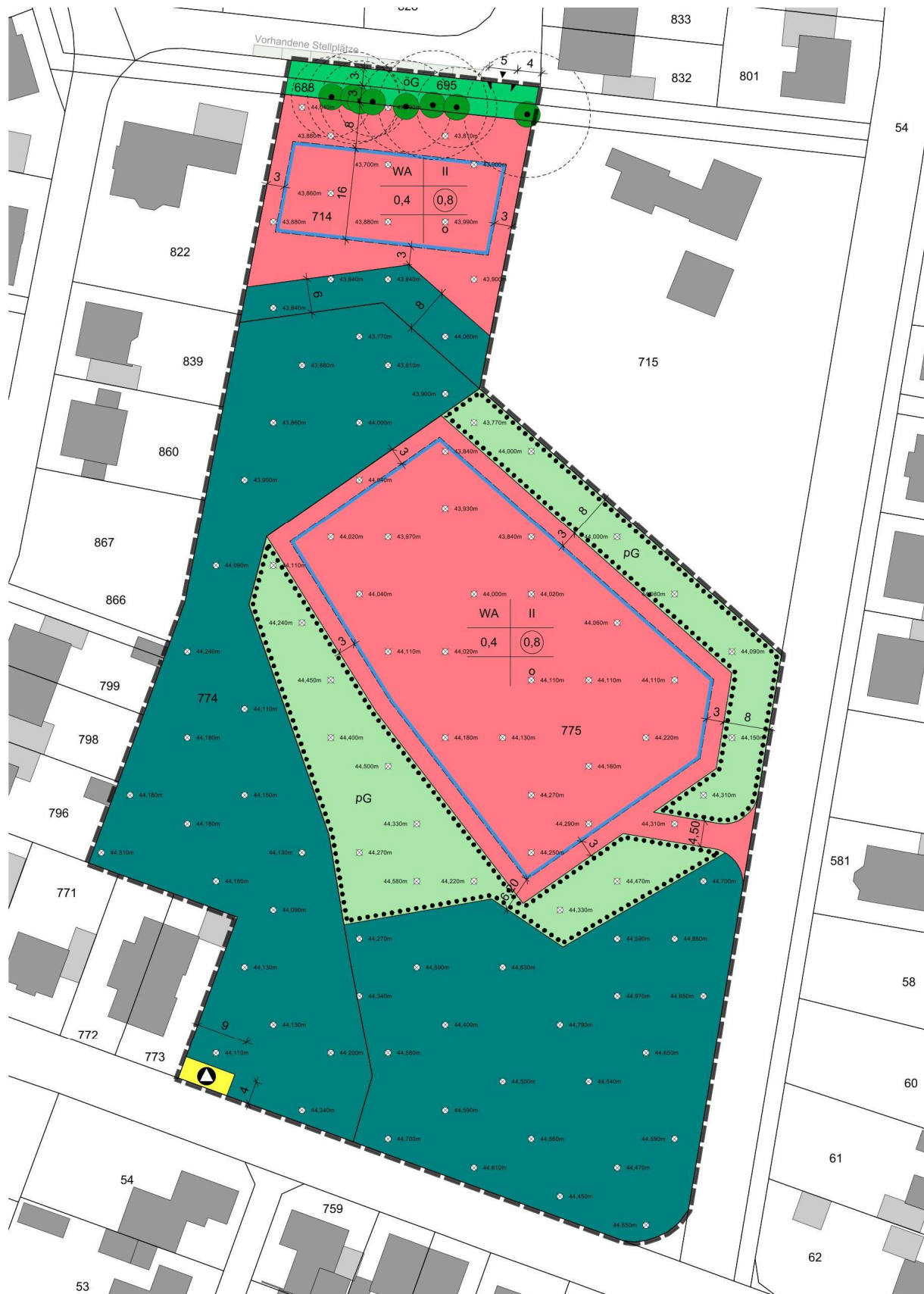
Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtteil	4
Abb. 2: Umgriff der Änderung (Katasterauszug)	5
Abb. 3 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW (GeoPortal NRW)	7
Abb. 4: Auszug aus der Starkregenkarte für HQ extrem (ohne Maßstab)	7
Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 217	9
Abb. 7: Luftbild des Plangebiets	10

Anlagen zur Begründung:

- a. Bericht zur Artenschutzprüfung (Stufe I),
BKW Engineering / Lindschulte Nordhorn, Juli 2025
- b. Versickerungsuntersuchung,
Dr. Schleicher & Partner Gronau, November 2025

Entwurf Bebauungsplan Nr. 217 – 1. Änderung „Bösinghof“, Stadtteil Epe (ohne Maßstab)



1. Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 217 – 1. Änderung „Bösinghof“, Stadtteil Epe, soll für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich aufgestellt werden:

Der Geltungsbereich wird gerahmt vom

- nördlich liegenden Leinsamenweg mit dem ehem. Gewässer „Bösingbach“,
- der Straße „In den Kämpen“ im Osten,
- „Am Buddenbrook“ im Süden und
- des im Westen angrenzenden Wohngebietes.

Das Plangebiet liegt in der Flur 31 der Gemarkung Epe und umfasst die Flurstücke 688 (teilweise), 695 (teilweise) 714, 774 und 775.

Die Lage und der Umgriff des Plangebiets sind aus dem Übersichtplan und dem Katastrauszug ersichtlich:

Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtteil

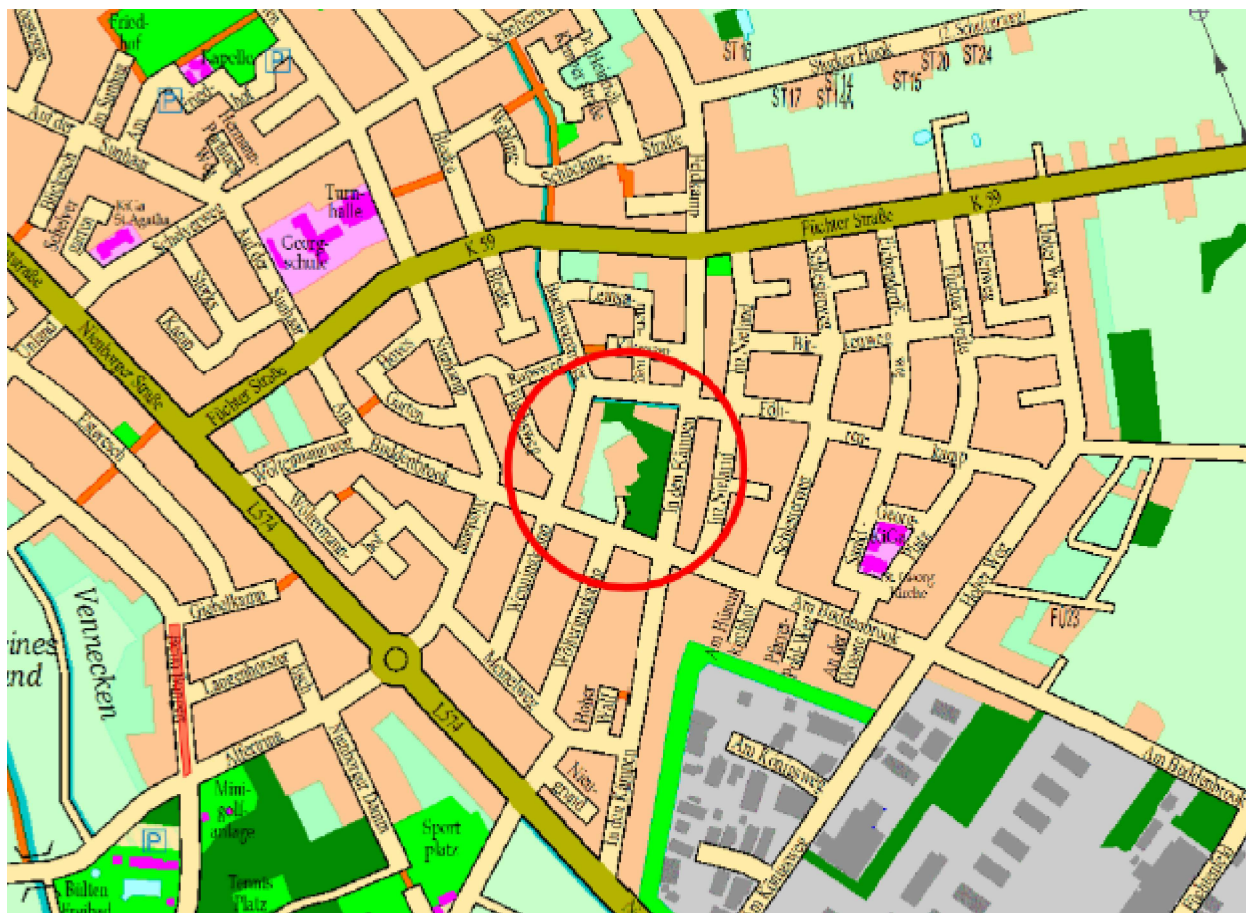
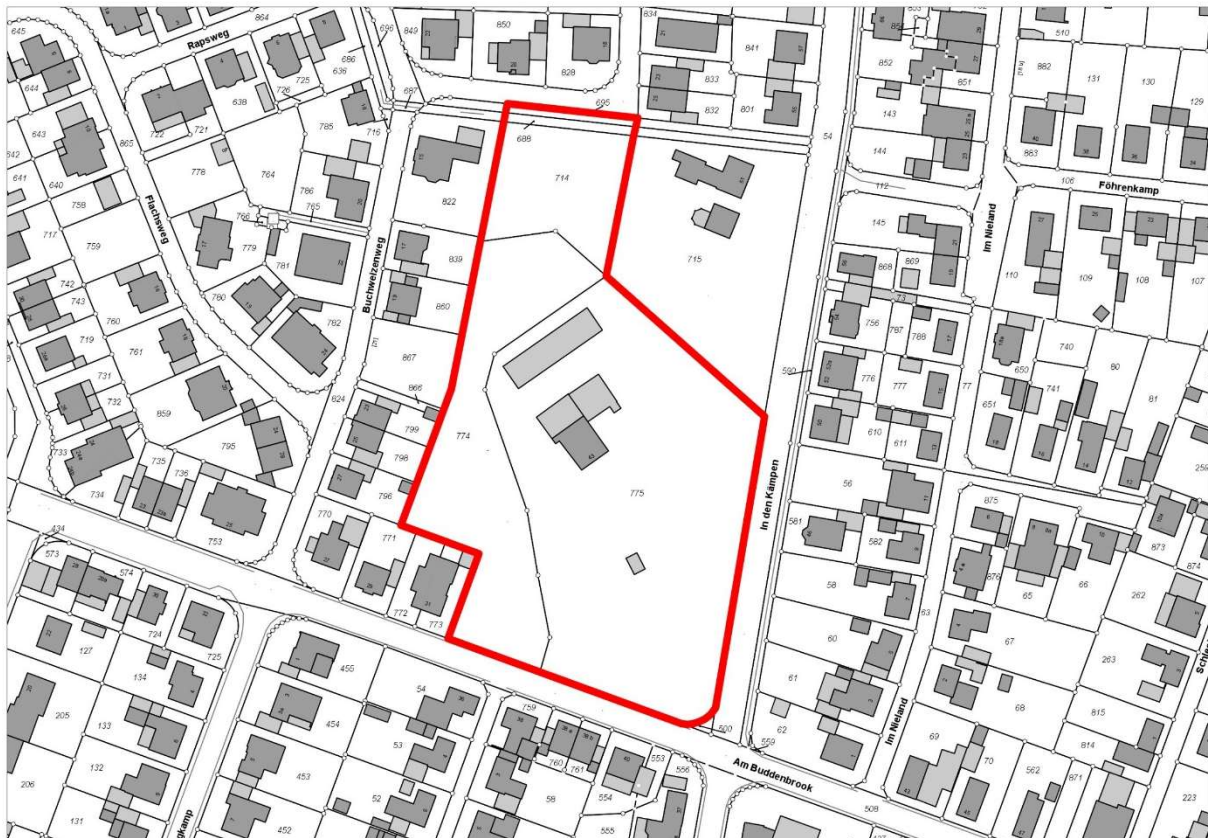


Abb. 2: Umgriff der Änderung (Katasterauszug)



2. Planungsanlass/Planverfahren

Mit dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich soll die Baugrenze im bereits vorhandenen festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausgeweitet werden (Flurstück 775), so dass anstelle der ehemaligen Hofstelle mehrere Wohngebäude entstehen können. Der Verlauf der neuen Baugrenze im Norden, Süden und Westen orientiert sich weitestgehend am Verlauf der ursprünglichen Baugrenze. Erweitert werden soll vor allem der östliche Bereich.

Dabei sollen die vorhandenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus dem jetzt bestehenden Plan übernommen werden. Als Festsetzungen wären sodann ein Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer offenen Bauweise vorgesehen.

Der, die Hofstelle umgebende, großkronige Baumbestand soll als private Grünfläche erhalten bleiben und wie bisher, mit Bindung zur Erhaltung festgesetzt werden. Der südliche Teil soll darüber hinaus sogar als Wald festgesetzt werden. Die bisher auf dem privaten Grundstück gelegene Versorgungsfläche soll auf das städtische Flurstück 774 wechseln, um dessen Nutzung zu gewährleisten.

Die bisherige verkehrliche Erschließung der Hofstelle über den die Straße „Am Buddenbrock“ soll zurückgebaut und zur Straße „In den Kämpfen“ verlegt werden.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 774 soll ebenfalls in eine Waldfläche umgewandelt werden.

Parallel dazu würde das angrenzende städtische Grundstück am Leinsamenweg überplant werden (Flurstück 714). Das bisher als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstück, welches

bisher jedoch nicht als solches genutzt wird, soll als zusätzliches Wohnbaugrundstück ausgewiesen werden. Auch hier sollen die vorhandenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus dem jetzt bestehenden Plan übernommen werden.

Das ehemalige Gewässer „Bösingbach“ (Flurstück 688 teilweise) soll dafür einmalig mit einer 5 m breiten Zufahrt überbaut werden dürfen und soll, wie auch das Flurstück 695 (teilweise) als Grünfläche festgesetzt werden. Der vorhandene Baumbestand war bisher als Fläche mit Bindung zum Erhalt festgesetzt, diese sollen nun als Einzelbäume festgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Gronau hat am 20.11.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Bösinghof“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2025 (Ausgabe 6/2025) im Amtsblatt der Stadt Gronau ortsüblich bekanntgemacht.

Des Weiteren wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 217 „Bösinghof“, 1. Änderung, Stadtteil Epe, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hat nicht stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 03.03. bis zum 21.03.2025 (einschließlich) unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Stellungnahmen sind während dieser Frist nicht eingegangen.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan Münsterland

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Insoweit wird davon ausgegangen, dass der Aufstellung des Bebauungsplans Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden zur Folge hatten und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und werden nachfolgend dargelegt:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel in einer Entfernung von ca. 880 m westlich des Plangebietes stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Dinkel.

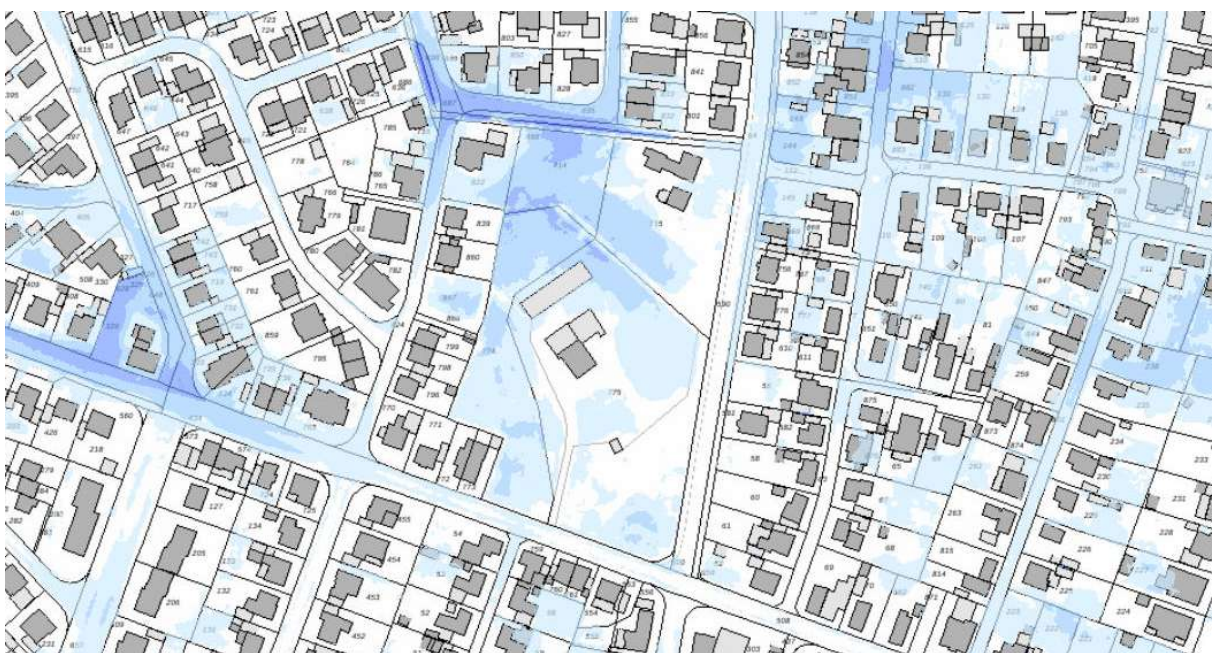
Die Prüfung des Hochwasserrisikos gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) betroffen ist. Die Hochwassergefahrenkarte weist keine Betroffenheit des Plangebietes aus.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i. S. des Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Zwar ist grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen, aber eine besondere Betroffenheit des Plangebiets ist nicht zu erkennen. Die Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW weist Teilbereiche im nördlichen Bereich des Plangebietes im Falle von extremen Starkregen eine Überflutung von bis zu 1,0 m aus. Um einer zukünftigen Überflutung mit geeigneten Maßnahmen entgegenzuwirken, ist abzusehen, dass eine Geländeanpassung vorzunehmen ist.

Abb. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW (GeoPortal NRW)



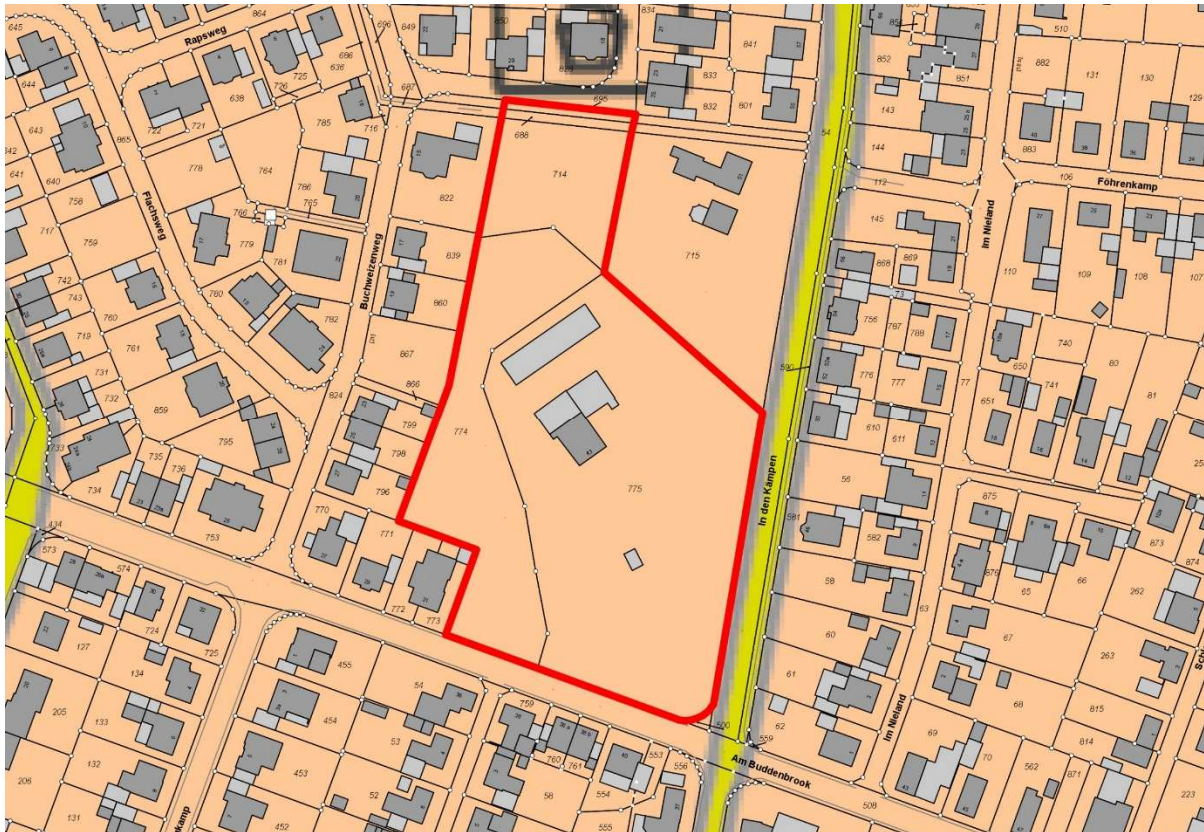
Abb. 4: Auszug aus der Starkregenkarte für HQ extrem (ohne Maßstab)



3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans

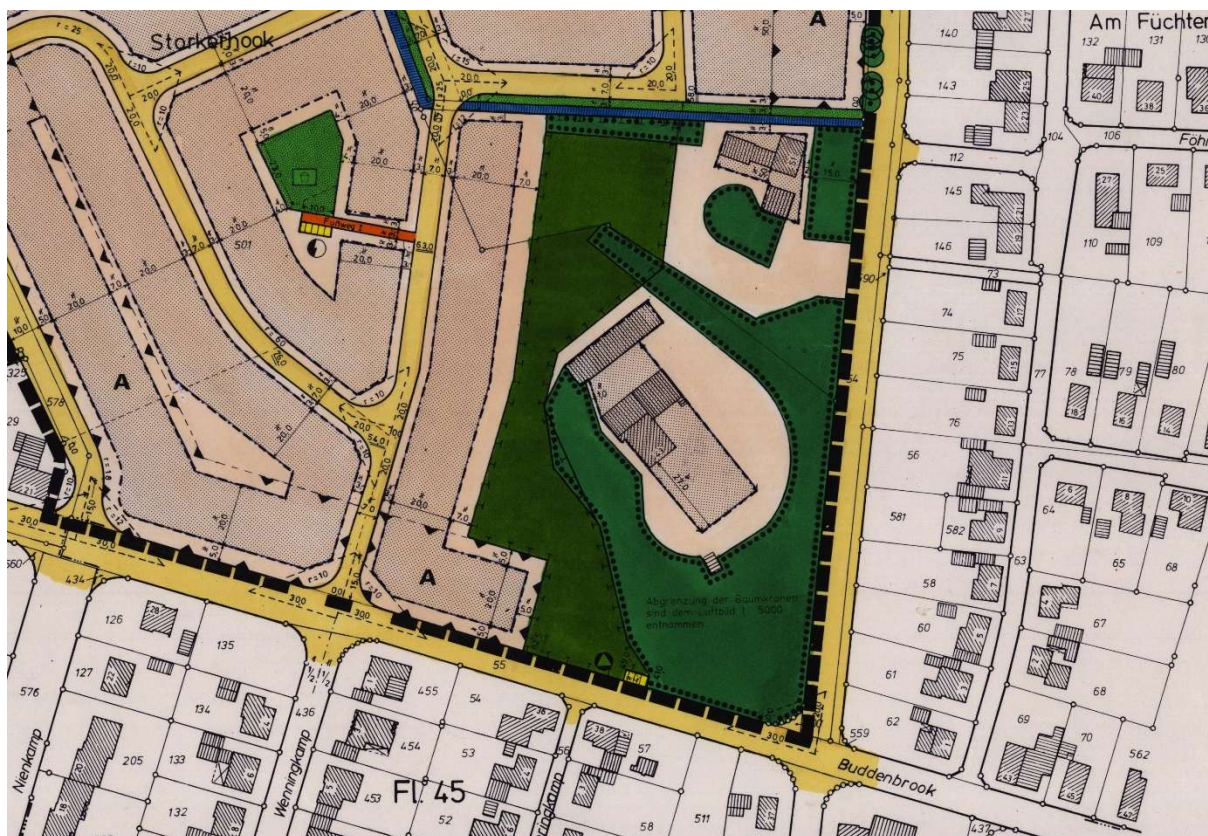


3.3. Planungsrecht

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 217 „Bösinghof“. Das Flurstück 775 ist dort bisher bereits gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu der zulässigen Bauweise sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Derzeit sind innerhalb des Änderungsbereichs Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt, die zulässige GFZ mit 0,8.

Darüber hinaus sind Trauf- und Firsthöhen definiert. In dem Bereich der ehemaligen Hofstelle umfasst das Baufenster den Bereich der ursprünglichen Hofgebäude. Der die Hofstelle umgebende großkronige Baumbestand ist zur Erhaltung festgesetzt. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Flurstücks ist als Versorgungsfläche für die Entsorgung ausgewiesen.

Das Flurstück 714 und 774 sind als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Teilfläche des Flurstücks 688 ist bisher als Wasserfläche, die Teilfläche des Flurstücks 695 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 217

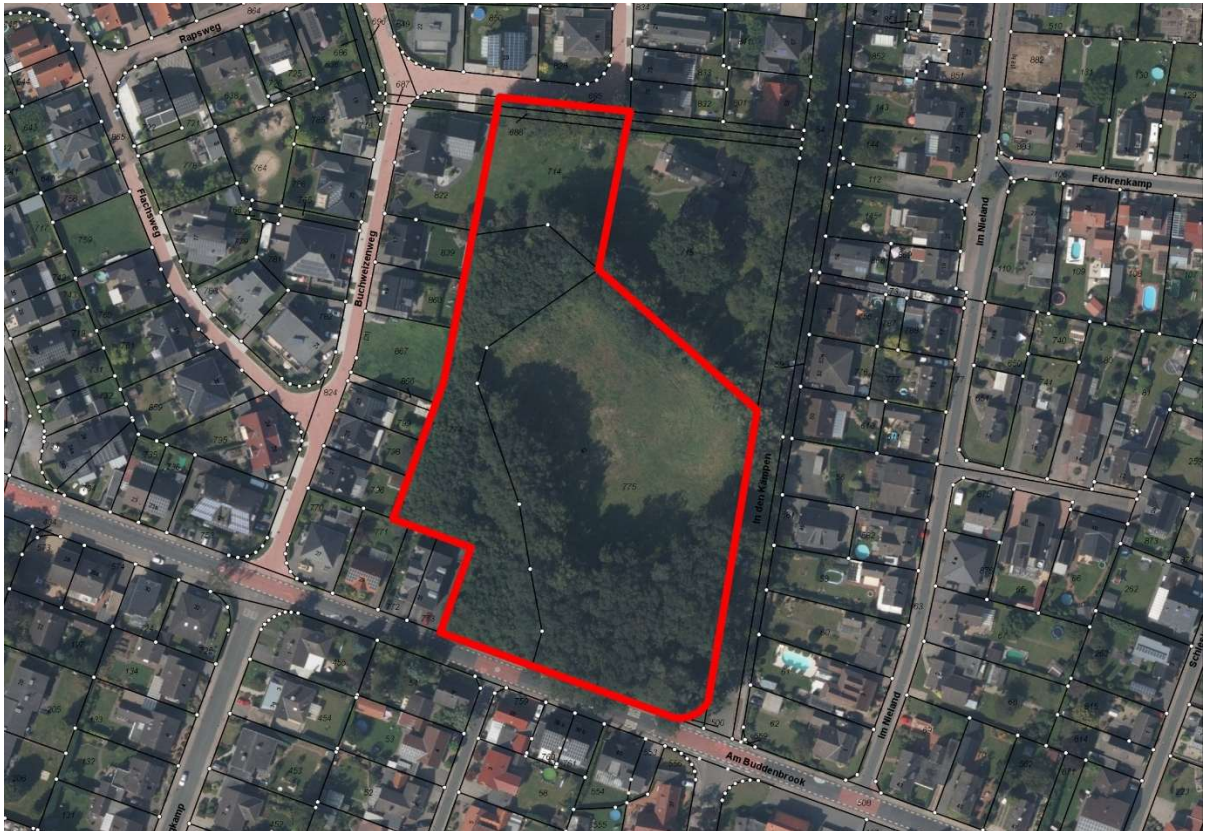
3.4. Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord

Der Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord ist am 12.07.2017 in Kraft getreten. Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet nicht in seinem Geltungsbereich, so dass die hierin enthaltenen Schutz- und Entwicklungsziele für die Natur und Landschaft für das Plangebiet nicht beachtlich sind.

4. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet, sowie auch die umgebenen Flächen werden als Wohngebiet genutzt. Aus dem Luftbild ist ebenfalls der Baumbestand ersichtlich.

Abb. 7: Luftbild des Plangebiets



5. Begründung der Planinhalte des Bebauungsplans

5.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässigen Anlagenarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Flächennutzung im Plangebiet vorwiegend auf die Wohnnutzung zu beschränken.

Sonstige Festsetzungen

Die bisher auf dem privaten Grundstück gelegene Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“ soll auf das städtische Flurstück 774 wechseln, um dessen Nutzung zu gewährleisten.

5.2. Maß der Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, durch die Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flurstück 775 und der Schaffung von Wohnfläche auf dem Flurstück 714 eine Nachverdichtung mit Wohnraum zu ermöglichen. Um dies zu ermöglichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

5.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Anknüpfend an den Ursprungsbebauungsplan und um das Einfügen in die bestehende Siedlungsstruktur sicherzustellen, wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Da die alleinige Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen die Höhenentwicklung von Gebäuden nur ungenügend zu steuern vermag, werden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind Satteldächer mit einer Traufhöhe (TH) von max. 51,0 m ü. NHN und einer Firsthöhe (FH) von max. 54,50 m ü. NHN.
- Zulässig sind Flachdächer mit einer max. OK von 54,50 m ü. NHN. Die OK des 1. Obergeschosses darf max. 54,50 m ü. NHN betragen.
- Ein Nicht-Vollgeschoss im 2. Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig

Ein Staffelgeschoss im Sinne des Bebauungsplans ist ein Geschoss, an welchem die Außenwände des Staffelgeschosses allseitig um mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.

Bezugsgröße für die Höhenfestsetzungen ist der jeweils nächstgelegene, in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (NHN) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

5.2.2. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es werden hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Somit wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eine GRZ von 0,4 gewählt, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt, um eine adäquate Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie die private Grünfläche.

5.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird, wie im Ursprungsbebauungsplan, die offene Bauweise festgesetzt.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die angestrebte Bebauung nicht. Dementsprechend wird eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Die überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich großzügig festgesetzt, um eine Flexibilität für die künftige Positionierung der geplanten Bebauung offen zu halten. Die gewählte Lage der Baugrenzen hält die Kronentraufbereiche der Bestandsbäume frei.

Der Verlauf der nördlichen, südlichen und westlichen Baugrenze auf dem Flurstück 775 orientiert sich an dem bisherigen Verlauf der Baugrenze, deutlich ausgeweitet wird diese auf der Ostseite.

Die Unterschreitung des üblichen Abstands von 15 m zu den Waldbereichen ist aufgrund der unveränderten Baumbestandssituation in dieser innerstädtischen Lage vertretbar.

5.5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung der Festsetzungen zum Baumschutz (Punkt 7.7.1) und Freihaltung der Kronentraufbereiche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächengliederung

Nutzung	Größe in m²	Größe in %
Wohnfläche	5.069,70	34,1
Waldfläche	7.252,50	48,7
Private Grünflächen	2.257,00	15,2
Öffentliche Grünfläche	261,80	1,8
Versorgungsfläche	36,00	0,2
insgesamt	14.877,00	100

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Belange des Umweltschutzes

7.1.1. Festsetzungen zur Grüngestaltung

Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche umfasst die vorhandene Baumreihe am Leinsamenweg.

Private Grünflächen

Der vorhandene Baumbestand ist als Fläche mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. Bei Verlust sind sie gleichwertig als Neuanpflanzung gemäß Festsetzung zu ersetzen.

Baumschutz

Das Plangebiet wird durch teils großkronigen Baumbestand geprägt. Diese sollen durch Waldflächen, Private Grünflächen mit der Bindung zum Erhalt und durch Einzelbaumfestsetzungen gesichert werden. Kronentraufbereiche sind in den Waldflächen und privaten Grünflächen inbegriffen. Um die 5 m breite Zufahrt des Flurstücks 714 zu ermöglichen, wird eine Buche gefällt. Diese steht ohnehin sehr nah an einer als wertvoller einzustufenden Eiche, welche erhalten bleiben soll. Ansonsten werden die Bäume im Plangebiet erhalten. Für abgängige, geschützte Bäume werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von baulichen Anlagen, Tiefbau, Versiegelungen, Aufschüttungen (z. B. während der Bauphase) und Abgrabungen freizuhalten.

Gestaltung von Vorgärten

Um eine übermäßige Versiegelung von Vorgartenflächen (als solche wird der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Hauskante definiert) zu verhindern wird einerseits die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen qualitativ und quantitativ beschränkt und zum anderen ein Pflanzgebot zur Gestaltung der Vorgartenzone festgesetzt. Ferner wird festgelegt, dass die Vegetationszonen wasserdurchlässig anzulegen sind, d.h. es sind auch innerhalb des Bodenaufbaus Sperrschichten oder Abdichtbahnen unzulässig.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und zur Förderung der Biodiversität beinhaltet der Bebauungsplan die Vorgabe, dass Flach- und flach geneigte Dächer von weniger als 10 Grad, bei der Neuerrichtung von Gebäuden, ggf. in Kombination mit der Solarenergienutzung, mindestens extensiv zu begrünen sind.

Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme bei und wirken auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden zudem stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensraum für viele Tierarten. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume ein Beitrag zum Schutz vor sommerlicher Hitze, im Winter bewirken sie eine erhöhte Wärmedämmung.

7.1.2. Solarenergienutzung

Die Stadt Gronau ist bestrebt, fossile Energieträger so weit als möglich durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Ein Baustein dieser Strategie ist die Nutzung der Solarenergie. Insoweit wird mit dem Bebauungsplan die Verpflichtung zur Installation von Solarelementen auf neu zu errichtenden Gebäuden begründet.

7.1.3. Immissionen und Emissionen

Verkehr

Immissionskonflikte sind nicht zu befürchten. Signifikante Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen werden nicht erwartet.

Sonstige Emissionen

Relevante Beeinträchtigungen von schützenswerten Nutzungen im Umfeld in Folge der Planaufstellung sind nicht zu erwarten, da nicht die Zulässigkeit potenziell störender Nutzungen begründet wird.

7.1.4. Ökologische Belange/Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die zu erwartende Versiegelung liegt unterhalb der Schwelle des im § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20 000 qm versiegelter Fläche. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht beachtlich. Allerdings wird im Norden des Änderungsgebietes eine Kompensationsfläche aus dem Ursprungsplan umgewandelt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für diese 1.362 m² große Fläche wird ein entsprechender Ausgleich durch eine Flächengleiche Abbuchung einer gleichwertigen Fläche aus einem der städtischen Öko-Konten geleistet. Die konkrete Benennung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Satzungsbeschluss.

7.1.5. Artenschutz

Zur Prüfung der Frage, ob der Planung Belange des Artenschutzes entgegenstehen, wurden Sachverständige mit einer Ersteinschätzung beauftragt. Die Ergebnisse der Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren zeigen, dass durch die geplante Änderung des B-

Plans Nr. 217 die Brutplätze oder Nahrungshabitate der planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, in Anbetracht dessen, dass das Gebiet bereits stark vorbelastet ist und die dort vorkommenden Individuen bereits störungstolerant sein sollten. Außerdem gibt es im Umkreis des Untersuchungsgebiets alternative Gebiete, die komplexere Lebensraumbedingungen für die Arten bieten. Nach dem Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW ergibt sich in dieser Studie die Bewertung in: Fall 2: Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keine negativen Auswirkungen auf diese Arten.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die potenziell im Gebiet vorkommenden Arten und Artengruppen zu erwarten, und eine vertiefende Art-für-Art-Analyse (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Die ASP I ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

7.1.6. Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassungen an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierzu sind bei der Inanspruchnahme von Flächen vorzugsweise Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Durch die Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen und der Schaffung von neuer Wohnbaufläche innerhalb des Siedlungsbereichs wird diesem Planungsgrundsatz vorliegend entsprochen.

Auch wenn jede Siedlungstätigkeit i. S. der oben genannten Planungsgrundsätze kontraproduktiv ist, soll versucht werden, den negativen Folgen durch Anpassungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

In die Bodenfunktionen wird zwar durch zusätzliche Versiegelung eingegriffen, aber aufgrund der Dichtewerte eines allgemeinen Wohngebiets bleiben diese in Teilen erhalten.

In stadtklimatischer Hinsicht wird davon ausgegangen, dass wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind und insbesondere der Luftaustausch aufgrund der aufgelockerten Bebauung sowie der bestehenden Baum- und Waldstrukturen weiterhin möglich bleibt. Bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der umgebenden Nutzungen sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima insgesamt als sehr gering einzuschätzen. Zudem schreibt der Bebauungsplan die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie vor, wodurch der Anteil fossiler und klimaschädlicher Brennstoffe an der Energienutzung reduziert werden kann.

Auch sieht der Bebauungsplan Grünfestsetzungen vor. Der Erhalt der bestehenden Baumstrukturen und die Begrünung von Dachflächen verbessern das Mikroklima und können das Regenwasser bei Starkregenereignissen zurückhalten.

7.1.7 Sonstige Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, der Bösingbach hat einen Gewässerstatus mehr.

Der bisher als Ausgleichsfläche festgesetzte Bereich (Flurstück 774) wird durch die Umwandlung und Festsetzung in eine Waldfläche aufgewertet. Ebenso verhält es sich mit der Teilfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 775. Diese wird als bisherige Fläche mit Bindung für die Erhaltung ebenfalls als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

7.1.8 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten- in Form schädlicher Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet, da keine Hinweise auf entsprechende Nutzungen in der Vergangenheit vorliegen.

Ein Hinweis, der den Umgang mit Bodenverunreinigungen regelt, die ggf. im Zuge von Baumaßnahmen offenbar werden, wird als Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Bombenabwurfgebietes.

Jedoch kann das Auffinden von Kampfmitteln nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1.9 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen

Die Anfälligkeit des Plangebiets für schwere Unfälle und Störfälle wird als niedrig eingeschätzt. Es befinden sich keine Störfallbetriebe in relevanter Entfernung, so dass gesonderte bauliche oder technische Maßnahmen zur Risikominimierung nicht erforderlich sind.

Das ordnungsbehördlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Dinkel, welches auf der Annahme eines 100-jährlichen Hochwassers beruht, liegt ca. 880 m entfernt vom Plangebiet. Insoweit sind gesonderte Betrachtungen oder Maßnahmen zur Hochwasservorsorge nicht erforderlich.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die bisherige verkehrliche Erschließung der Hofstelle (Flurstück 775) über die Straße „Am Buddenbrock“ soll zur Schonung des Waldes zurückgebaut und zur Straße „In den Kämpfen“ verlegt werden, um eine möglichst Ressourceneffiziente Erschließung zu gewährleisten.

Das Flurstück 714 soll einmalig über eine 5 m breite Zufahrt über den Leinsamenweg erschlossen werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Kanalnetz „Am Buddenbrock“, bzw. über den Leinsamenweg, wobei der Regenwasserkanal „Am Buddenbrock“ bereits ausgelastet ist. Aus diesem Grund wurde eine Versickerungsuntersuchung in Auftrag gegeben um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung im Plangebiet zu untersuchen.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Versickerung des Regenwassers wie folgt möglich ist:

Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten wird i. A. das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) in der (neuen) Fassung vom Oktober 2024 herangezogen. Demnach ist für die vollständige entwässerungstechnische Versickerung ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} m/s erforderlich, der nach den oben beschriebenen Feld- und Laboruntersuchungen gegeben ist. Für die Bemessung der Versickerungsanlage ist der ermittelte k_f -Wert nach DWA mit dem Faktor 0,1 zu belegen, so dass sich der Bemessungs- k_f -Wert mit $1,3 \times 10^{-5}$ m/s ergibt.

Die Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den MHGW soll gemäß (neuer) DWA in Abhängigkeit der Belastung und Menge des Zuflusses sowie der bodenphysikalischen Eigenschaften des Bodens festgelegt werden und muss mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden. Bei einem Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zum maßgeblichen MHGW von ≥ 1 m kann in der Regel auf diese Abstimmung verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall ist ein Abstand von ≥ 1 m zwischen UK Versickerungsanlage und MHGW nicht gegeben. Aufgrund der voraussichtlich geringen Belastung und Menge des Zuflusses ist eine Sickerraummächtigkeit von 0,3 – 0,5 aus bodengutachterlicher Sicht vertretbar. Dies muss unter Berücksichtigung aller weiteren entwässerungstechnischen Aspekte mit der Genehmigungsbehörde und dem Entwässerungsplaner abgestimmt werden. Grundsätzlich erscheint aus hydrogeologischer Sicht eine Niederschlagsversickerung z. B. über flache Mulden oder Kunststoffhohlkörpersysteme bei Berücksichtigung des hohen Grundwasserniveaus realisierbar. Gemäß DWA sind aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände bei der Realisierung einer Niederschlagsversickerung technische und planerische Maßnahmen durch die Fachplanenden aufzuzeigen und ggf. mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Versickerungsuntersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Die Planung, der Bau und der Betrieb der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb (Oktober 2024)“ zu erfolgen. Für den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen ist gem. § 8 WHG ein Wasserrechtsantrag beim Kreis Borken (Untere Wasserbehörde) zu stellen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Zisternen oder sonstigen Speichern) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom, Wärme und Glasfaser ist über die Leitungsnetze der Stadtwerke sichergestellt.

Gleiches gilt auch für leitungsgebundene Angebote anderer Versorgungsträger (bspw. Telekommunikation).

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler und werden hier auch nicht vermutet.

Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Für den Fall, dass im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Keine

8 Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am XX.XX.2025 beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom XX.XX.2025 sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im November 2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Krafzik

**Stadt Gronau (Westf.)
Fachdienst Stadtplanung**