



***BEGRÜNDUNG  
ZUM ENTWURF***

**Bebauungsplan Nr. 224 „Alfertring, 2. Änderung und Ergänzung“,  
Stadtteil Epe**

**Verfahrensstand:** § 3 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB

**Stand:** November 2025  
**Rechtskraft:** \_\_\_\_\_

**Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau**

## Inhalt

<b>1. Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsanlass / Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.1.1. Landschaftsplan NRW und Regionalplan Münsterland.....	6
3.1.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.....	8
3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
3.4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen .....	9
<b>4. Begründung der wesentlichen Planinhalte.....</b>	<b>9</b>
4.1. Art der Nutzung .....	9
4.2. Maß der Nutzung .....	10
4.2.2. Grund- und Geschossflächenzahl .....	10
4.2.3. Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen .....	10
4.2.4. Höhenlage.....	11
4.2.5. Örtliche Bauvorschriften .....	11
4.3. Bauweise .....	11
4.4. Regulierung der Wohneinheiten .....	11
4.5. Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.6. Überdachte Stellplätze und Garagen.....	12
4.7. Nebenanlagen.....	12
4.8. Straßenverkehrsfläche .....	12
4.9. Grünfestsetzungen .....	12
4.9.2. Vorgärten .....	12
4.9.3. Dachbegrünung.....	13
4.9.4. Pflanzgebot, naturnahe Gartengestaltung .....	13
4.10. Solarenergie .....	14
4.11. Versickerung .....	14
<b>5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Planung.....</b>	<b>15</b>
6.1. Belange des Umweltschutzes .....	15
6.1.2. Immissionen und Emissionen .....	15
6.2. Ökologische Belange / Umweltbericht .....	15
6.3. Artenschutz .....	18
6.4. Klimaschutz.....	21
6.5. Altlasten .....	21
6.6. Verkehrliche Erschließung.....	21
6.7. Ver- und Entsorgung .....	21
6.8. Entwässerung .....	21
6.9. Denkmalschutz.....	23
6.10. Kampfmittel.....	23

6.11. Bodenordnung .....	23
6.12. Kosten und Finanzierung .....	24
<b>7. Verfahrensvermerk .....</b>	<b>24</b>
<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
<b>Hinweise.....</b>	<b>30</b>

## Abbildungsverzeichnis (Abb.)

Abb. 1: Planzeichnung zum BP 224 "Alfertring", 2. Änderung und Ergänzung".....	4
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224-2, 2. Änderung und Ergänzung.....	5
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland.....	6
Abb. 4: Darstellung des wirksamen FNP .....	8
Abb. 5: Darstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 224 "Alfertring" .....	8
Abb. 6: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche .....	9
Abb. 7: Starkregen Hinweiskarte seltenes und extremes Regenereignis.....	7
Abb. 8: Darstellung zur gestalterischen Festsetzung der Dachgauben .....	11
Abb. 9: Abgrenzung der Flurstücke.....	17
Abb. 10: Abgrenzung der Flurstücke im Luftbild.....	18
Abb. 11: Lage im Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone IIIa .....	22
Abb. 12: Bombenabwurfgebiet .....	23

## Tabellenverzeichnis (Tab.)

Tab. 1: Gehölzliste standortheimische Sträucher .....	14
Tab. 2: Städtebauliche Kenndaten .....	15
Tab.: 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Bewertung Ausgangszustand .....	16
Tab.: 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Zustand nach Umsetzung des BPlanes.....	17

## Anlagen zur Begründung

- Untersuchung auf Vorkommen von planungsrelevanten, geschützten Tierarten. Dezember 2022, durch Herrn Robert Freimut.
- Baugrund- und Versickerungsuntersuchung. November 2022, durch Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Lindtschulte Ingenieurgesellschaft mbH, 2025)
- Bericht zur Artenschutzprüfung (Stufe II) (Lindtschulte Ingenieurgesellschaft mbH, 2024)
- Wasserschutzgebietsverordnung „Epe“ vom 25.08.2015
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Epe der Stadtwerke Gronau GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung „Epe“ vom 25.08.2015) vom 08.12.2020



Abb. 1: Planzeichnung zum BP 224 "Alfertring", 2. Änderung und Ergänzung" (ohne Maßstab)

## 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Norden und Osten durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt und im Westen durch die Lange-Seite-Straße. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet umfasst dabei ausschließlich das Flurstück 222 in der Flur 36 in der Gemarkung Epe und stellt sich wie untenstehend dar (s. Abb. 2).



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224-2, 2. Änderung und Ergänzung (ohne Maßstab)

## 2. Planungsanlass / Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 „Alfertring“ (2. Änderung und Ergänzung) geht auf die Anfrage der Eigentümer:in hinsichtlich einer möglichen Bebauung zurück.

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung vom 28.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 224 „Alfertring“ (2. Änderung und Ergänzung), Stadtteil Epe gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Gronau am 09.12.2022 (Ausgabe 20/2022). Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Strukturen aufzugreifen und eine planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung zu schaffen.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gibt das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass zum Erreichen der Ziele nach § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sozialgerechte Bodennutzung, menschenwürdige Umwelt, Klimaschutz und -anpassung und Baukultur) vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung zurückgegriffen werden soll.

Zudem ist die sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“) dadurch erweitert worden, dass die

Notwendigkeit der Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen ist. Hierbei sind Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen, zu denen insbesondere die Revitalisierung von Brachflächen, die Mobilisierung von Gebäudeleerstand und Baulücken sowie andere Nachverdichtungspotenziale zählen. Das betreffende Grundstück

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im klassischen Sinne. Nichtsdestotrotz besteht ein eindeutiger Bezug zur bereits vorhandenen Bebauung. Das Grundstück nutzt die vorhandene Infrastruktur und führt die vorhandene Raumkante durch die angrenzende Wohnbebauung und Hausgärten fort.

Im Zuge des Verfahrens war ursprünglich beabsichtigt die Hausgärten mit in die Änderung und Ergänzung einzubeziehen, um auch planerisch an dieser Stelle eine klare räumliche Einheit herzustellen. Dies wurde jedoch von den Eigentümer:innen der betreffenden Grundstücke nicht gewünscht.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### 3.1.1. Landschaftsplan NRW und Regionalplan Münsterland

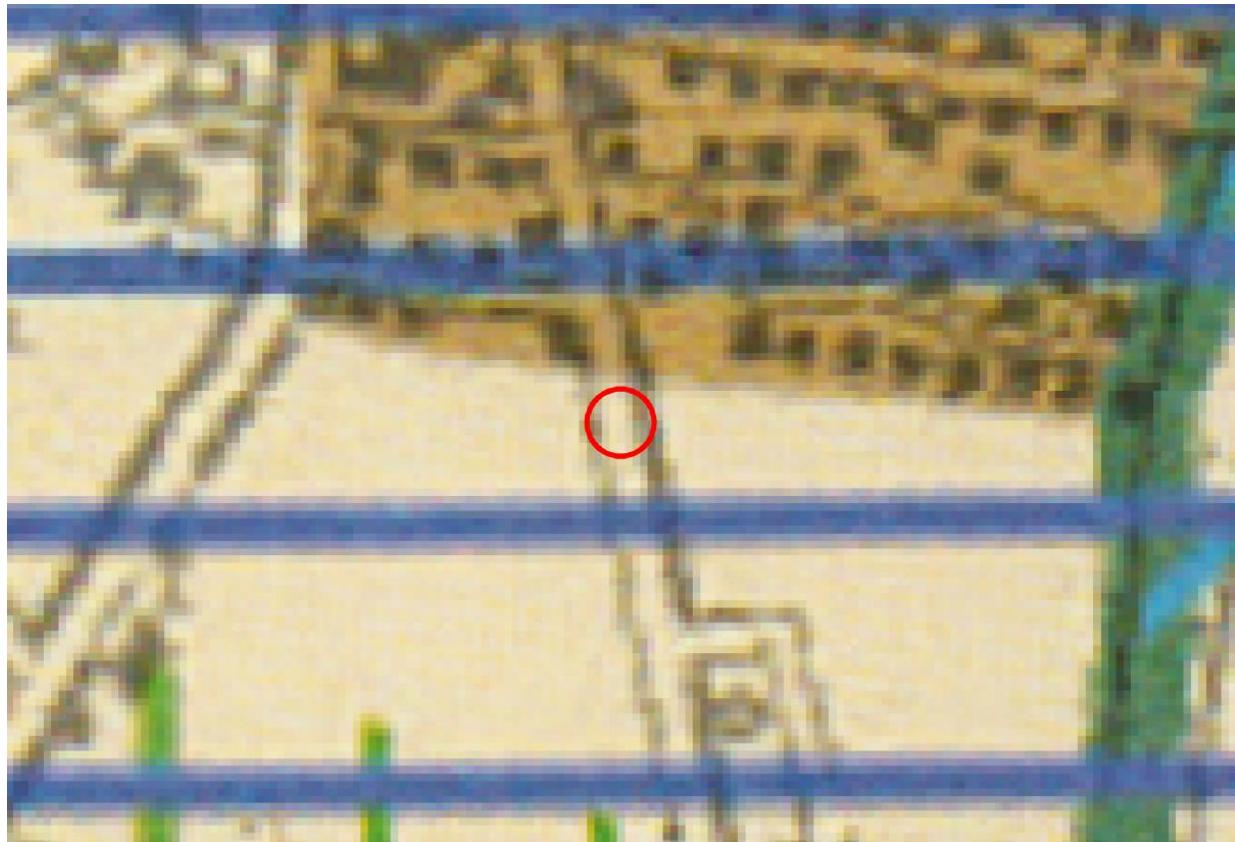


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) befindet sich der Geltungsbereich im Übergangsraum zwischen Siedlungs- und Freiraum. Der LEP enthält für

den Bereich zudem die Ausweisung als Gebiet für den Schutz von Wasser. Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Zudem weist auch er dort einen Bereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz aus.

### 3.1.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Hochwasserereignisse haben in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet und auch zukünftig ist vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Extremwetterereignisse mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen. Als Reaktion auf diese Entwicklung hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Daher sind neben den übergeordneten Planungszielen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Nach Prüfung der Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird Folgendes festgehalten:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel als nächstgelegenes Risikogewässer, zusammen mit ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, liegt ca. 550 m östlich des Plangebietes.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQhäufig, HQ100, HQextrem) betroffen ist. Auch die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Betroffenheit.



Abb. 4: Starkregen Hinweiskarte seltenes und extremes Regenereignis (Quelle: Geoportal.de, 2023)

Die Starkregen Hinweiskarte des Landes NRW weist für den Geltungsbereich im Falle von seltenen und extremen Starkregenereignissen Überflutungshöhen zwischen 0,1 m und bis zu 0,42 m aus (s. Abb. 7).

### 3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Abb. 5: Darstellung des wirksamen FNP (ohne Maßstab)

### 3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

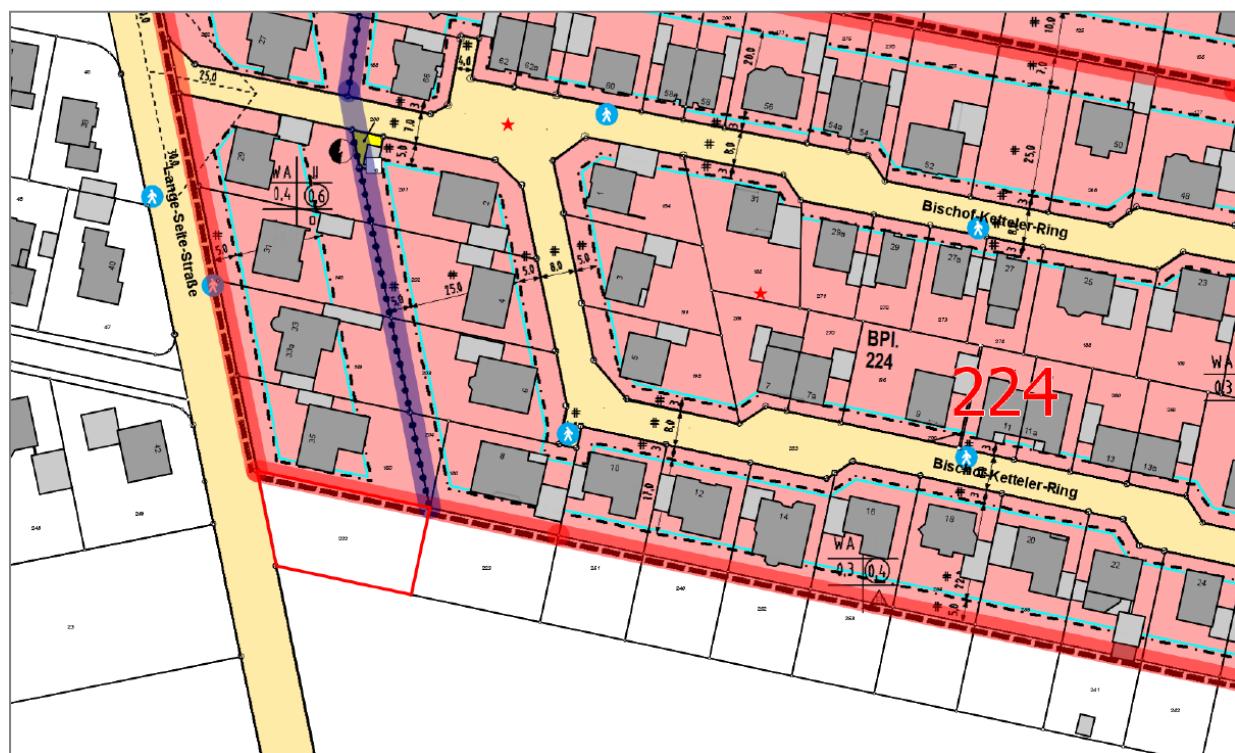


Abb. 6: Darstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 224 "Alfertring" (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den geltenden Bebauungsplan Nr. 224 „Alfertring“ an. Im Zuge dieses Verfahrens wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans um das Flurstück 222 ergänzt. Um eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten, orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung daher an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

### 3.4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen

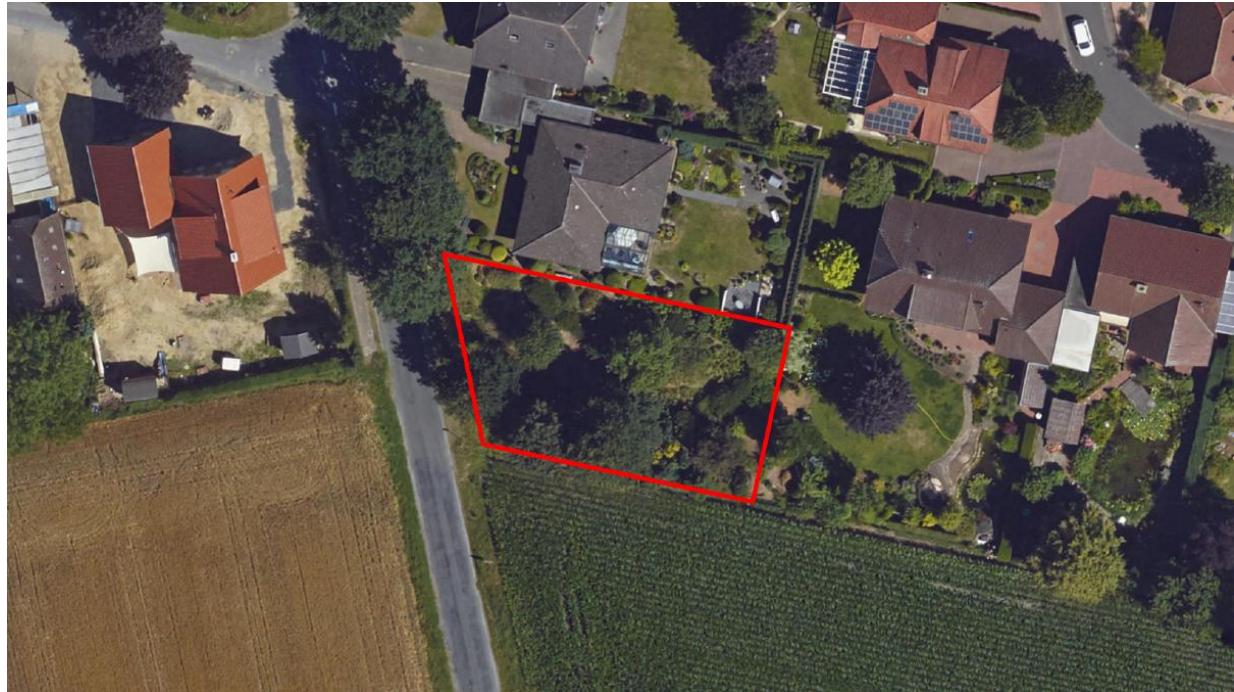


Abb. 7: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche (2018/2020, ohne Maßstab)

Beim Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, handelt es sich, wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, um ein einzelnes Grundstück: Flurstücksnummer 222 in der Flur 36, Gemarkung Epe. Die Fläche wird aktuell durch Bäume und Gehölze dominiert. Im Norden befindet sich Wohnbebauung, während im Süden der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen anschließt.

Wie aus Abbildung 6 ersichtlich und in Kapitel 2 bereits angeführt, schließt das Grundstück nahtlos an die bereits an der Lange-Seite-Straße vorhandene Bebauung an und setzt zudem die vorhandene Raumkante der östlich angrenzenden Bebauung mit den vorhandenen Haushäusern fort.

## 4. Begründung der wesentlichen Planinhalte

### 4.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 5 BauGB, § 4 BauNVO)

Für die Fläche des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagenarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Festsetzung wird getroffen, da eine Störung der Wohnruhe, insbesondere der angrenzenden bestehenden

Wohnbebauung, ausgeschlossen werden soll.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

#### **4.2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO ff.)**

##### **4.2.2. Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und der mittlerweile üblichen Dichtewerte. Daher wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Dies ist gem. § 17 BauNVO die maximal (max.) zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht bei einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen eine gute Ausnutzbarkeit für die Bebauung.

##### **4.2.3. Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Bebauung des Grundstücks sind zwei **Vollgeschosse** zulässig. Vollgeschosse i.S.d. § 2 Absatz 6 Bauordnung NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens (mind.) 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Da die alleinige Festsetzung der Anzahl von Geschossen die Höhenentwicklung von Gebäuden nur ungenügend zu steuern vermag, werden ergänzend die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe sowie die Traufhöhe begrenzt.

Die **Traufhöhe** (TH) wird mit max. 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und / oder Traurinne befindet.

Die max. **Firsthöhe** (FH) wird mit 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Zudem wird eine maximale **Drempelhöhe** von 1,50 m festgesetzt. Der Drempel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Dachschräge. Die festgesetzte Drempelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante und des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparrenverkleidung).

Für Gebäude mit einem **Flachdach** gilt, dass die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) eine Höhe von 6,50m nicht überschreiten darf.

#### 4.2.4. Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Dies geschieht in Anpassung an das Erscheinungsbild der angrenzenden Wohnbebauung und um, entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit, auch eine optische Einbindung des Baukörpers zu sichern.

#### 4.2.5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauO NRW)

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch Dachelemente wie **Dachgauben**, **Dachaufbauten** und **-vorbauten** (Zwerchgiebel) sowie **Dacheinschnitte** beeinflusst. Um eine Dachlandschaft zu erhalten, die gestalterisch ansprechend durch Dachelemente gegliedert wird, werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Sämtliche Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und -vorbauten (z. B. Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte, dürfen in ihrer Summe maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln etc. zur Außenwand Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln etc. zum First muss, in der Dachneigung gemessen, mindestens 1,00 m betragen.

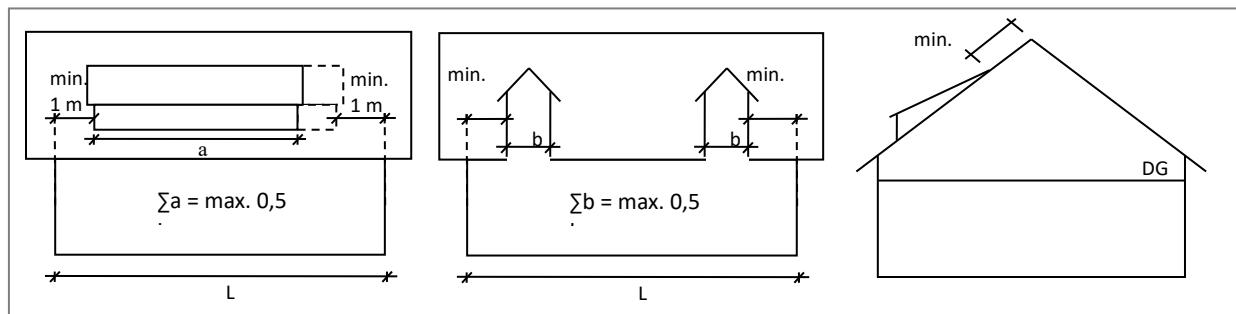


Abb. 8: Darstellung zur gestalterischen Festsetzung der Dachgauben

**Anbauten** haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen, um das Siedlungsbild zu wahren.

#### 4.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gilt den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten. Zudem sind nur Einfamilienhäuser zulässig.

#### 4.4. Regulierung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der gewählten Beschränkung auf 2 Wohneinheiten (2 WE) soll eine unerwünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart der Siedlung, auch unter Berücksichtigung des im

Süden angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes, verhindert werden. Gleichwohl soll es Bauherren ermöglicht werden, mehrere Generationen in einem Wohngebäude unterzubringen.

#### **4.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die Größe des überbaubaren Bereiches wird auf ca. 306 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Baugrenzen liegen im Norden und Süden jeweils 3 m von den festgesetzten Grundstücksgrenzen entfernt. Der Abstand zur Verkehrsfläche Lange-Seite-Straße beträgt 5 m. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von 20 m und verläuft parallel zu den seitlichen und der vorderen Grundstücksgrenze.

#### **4.6. Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Deren Zufahrten müssen mindestens eine Tiefe von 5 m haben. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass in diesem Bereich ein weiteres Kraftfahrzeug abgestellt werden kann, um den Parkdruck im Straßenraum zu vermindern.

#### **4.7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Plangebiet grundsätzlich – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – zulässig, wobei allerdings die Errichtung solcher Anlagen in der Vorgartenzone (Bereich zwischen der Begrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze) ausgeschlossen wird, um Störungen des Straßen- und Siedlungsbildes im Übergangsbereich zwischen den Vorgärten und dem Straßenraum zu vermeiden.

#### **4.8. Straßenverkehrsfläche**

Das Grundstück wird durch die vorhandene Lange-Seite-Straße erschlossen.

#### **4.9. Grünfestsetzungen**

##### **4.9.2. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Förderung der Biodiversität und einer möglichst ungehinderten Versickerung von Oberflächenwasser, soll die Versiegelung der Vorgartenflächen auf ein Mindestmaß beschränkt und diese Bereiche durchgehend begrünt werden. Dies hat auch einen positiven Einfluss auf das Stadtklima, sodass Aufheizeffekte, wie sie bei versiegelten Flächen zu beobachten sind, verringert werden können.

Innerhalb der Vorgartenflächen ist die Befestigung / Versiegelung von Flächen nur für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze zulässig. Die Vegetationsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Sperrsichten innerhalb des Bodenaufbaus sind unzulässig. Daher ist auch ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, nicht zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Gebäudeflucht, unabhängig von der Lage der vorderen Baugrenze.

#### 4.9.3. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Zwecke der Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Neigung) von Nebenanlagen im Plangebiet zu begrünen. 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 stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensraum für viele Tierarten. Durch die isolierende Wirkung tragen Dachbegrünungen im Sommer zum Hitzeschutz und im Winter zur Wärmedämmung bei.

Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegründung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die kleiner als 15 qm sind, um einer Unverhältnismäßigkeit vorzubeugen. Zudem kann auf die Einrichtung verzichtet werden, wenn auf mindestens 50% der geeigneten Dachfläche (ausreichende Besonnung bzw. Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb) Anlagen für die Solarenergienutzung installiert werden.

#### 4.9.4. Pflanzgebot, naturnahe Gartengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Damit kann die Gartengestaltung in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Steingärten/-beeten in den Vorgartenflächen (vgl. Vorgärten) in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Darüber hinaus ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen (s. Tab. 2) mit 3 m Breite anzupflanzen. Hintergrund ist, dass das Gebiet unmittelbar an den Außenbereich grenzt. Die Anpflanzung dient der Eingrünung des Ortsrandes, der Einfügung in das bestehende Landschaftsbild und der Abschirmung des Außenbereichs. Zudem kommt der Grünstruktur bereits heute eine Bedeutung als Fledermausleitstruktur zu. Die vorhandenen Gehölze können in die Heckenpflanzung mit einbezogen werden, sofern sichergestellt wird, dass die Hecke insgesamt vorwiegend aus heimischen Gehölzen besteht.

<b>Gehölzliste standortheimische Sträucher</b>	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartrigel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i> oder	Weißen Dorn
<i>Crataegus laevigata</i>	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ilex aquilifolium</i>	Stechpalme
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum

<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche / Vogelbeere

Tab. 1: Gehölzliste standortheimische Sträucher (Quelle: Lindtschulte, 2024)

#### 4.10. Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist, sodass der technische und wirtschaftliche Betrieb gesichert ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Änderung des Bebauungsplanes die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rund 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren rechnet. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

#### 4.11. Versickerung

Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerungsmulde muss naturnah begrünt werden. Dabei sind keine Gehölze in der Mulde erlaubt und die Mulde darf nicht befestigt werden.

Hierbei sind die Vorgaben der DWA-A 138 einzuhalten. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens 1,0 m betragen und darf eine Höhenkote von 42 m+NHN nicht unterschreiten, bei einem Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von mindestens 2 m.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser eingetragen werden, wird festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

## 5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Ausweisung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Wohnbaufläche (WA)	614,7	86,6
Pflanzgebot	95,3	13,4
<b>insgesamt</b>	<b>710,0</b>	<b>100,00</b>

Tab. 2: Städtebauliche Kenndaten

## 6. Auswirkungen auf die Planung

### 6.1. Belange des Umweltschutzes

#### 6.1.2. Immissionen und Emissionen

Im Plangebiet sind keine störenden Immissionen durch den **Verkehr** sowie etwaige **gewerbliche** oder **landwirtschaftliche Betriebe** zu erwarten. Letztere sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und müssten bei einer späteren Errichtung Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen.

#### 6.2. Ökologische Belange / Umweltbericht

Gegenstand des vom Büro Lindtschulte aus Nordhorn erstellten Umweltberichts ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Formulierung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter. Diese sind im Folgenden aufgeführt.

#### 6.2.2. Maßnahmen zur Vermeidung / Schutzmaßnahmen

##### Fachgerechte Handhabung des Bodens / Oberbodens:

Boden ist gemäß DIN 18915 und DIN 19731 sachgerecht ein- und auszubauen, zu lagern und vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Nicht unmittelbar weiter verwendeter Boden ist in Bodenmieten getrennt nach Ober- und Unterboden und ggf. weiter getrennt nach den Bodenhorizonten und abseits vom Baubetrieb zu lagern. Oberbodenmieten sind entsprechend DIN 18300, DIN 18320 und DIN 19731 anzulegen. Bei einer Lagerung länger als zwei Monate ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Die Oberbodenmiete darf zur Begrenzung der Verdichtung höchstens 2 m betragen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Überschüssiger Oberboden soll als Vegetationstragschicht wiederverwendet werden, so dass An- und Abtransporte nach Möglichkeit vermieden werden. Eine Vermischung des Oberbodens mit Baumaterialien ist zu vermeiden.

##### Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauzeit:

Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden. Plätze zur Betankung und Wartung von Baufahrzeugen sollen so eingerichtet werden,

dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund bzw. in Oberflächengewässer gelangen. Ölbindemittel sind jederzeit vorzuhalten. Baumaschinen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste mittels Tropfwannen zu sichern. Maschinenstandorte sollen täglich auf Tropfreste untersucht werden. Elektrisch betriebene bzw. abgasarme Maschinen und Fahrzeuge sollen bevorzugt werden.

### **Einzelbaumschutz / Sicherung von Gehölzbeständen:**

An den Arbeitsraum angrenzende und aus dem Bestand zu erhaltende Einzelbäume und flächige Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18920 und R SBB vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Geeignete Maßnahmen stellen mittels Drainagerohr abgepolsterte Bohlenummantelungen des Stammes und feste, unverrückbare Schutzzäune bei flächigen Gehölzbeständen, z.B. aus Holzbrettern, Maschendraht, Knotengeflecht oder Baustahlmatten mit einer Höhe über Gelände von 2,0 m, dar. Erforderlich werdende Aufastungen zur Freihaltung des Lichtraumprofils sollen von ausgebildetem Fachpersonal vorab durchgeführt werden. Bodenverdichtungen im unbefestigten Wurzelbereich (Kronentraufe) sind zu unterlassen

Abgrabungen im Wurzelbereich sowie Arbeiten zur Feststellung des Wurzelbereichs sollen fachgerecht in Handschachtung oder durch Absaugtechnik vorgenommen werden. Wurzeln mit einem Durchmesser größer 2 cm sind schneidend zu durchtrennen, sie dürfen nicht abgerissen oder gequetscht werden. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen.

Bodenauftrag im Wurzelbereich (Kronentraufe) soll grundsätzlich vermieden werden. Ist ein Bodenauftrag nicht zu vermeiden sind im Wurzelbereich schadensbegrenzende Maßnahmen durchzuführen. Diese umfassen eine Reduzierung bzw. Verzicht von Bodenauftrag im Stammbereich, zudem sind ggf. alte Wurzelhorizonte durch Belüftungssektoren zu erhalten. Die Anfüllung erfolgt mit leichtem und nährstoffreichem Boden.

#### **6.2.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. Gestaltungsmaßnahmen**

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden die Anlage einer mehrreihigen Heckenstruktur aus vorwiegend heimischen Gehölzen sowie einer naturnahen Retentionsfläche zur Versickerung des Oberflächenwassers. Diese Punkte wurden bereits in Kapitel vier unter den Grünfestsetzungen und unter dem Punkt Entwässerung aufgenommen und ausgeführt.

#### **6.2.4. Kompensationsbedarf**

Ausgangszustand des Geltungsbereiches				
Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Biotoptwert	Einzelflächenwert
Geltungsbereich des B-Plans				
4	Gärten	710		
4.4	Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölzen	710	3	2.130
	<b>Gesamt</b>	<b>710</b>		<b>2.130</b>
	Biotoptwertaufschlag für naturnahe, schutzwürdige Böden	710	0,3	213
	<b>Gesamtwert Ausgangszustand</b>			<b>2.343</b>

Tab.: 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Bewertung Ausgangszustand (Quelle: Lindtschulte, 2025)

Insgesamt ergibt sich nach Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatz- bzw. Gestaltungsmaßnahmen ein naturschutzfachliches **Kompensationsdefizit** von **1.128 Werteinheiten**. Die in Inanspruchnahme von **1.128 Ökowertpunkten** für eine Naturschutzmaßnahme in der Gemeinde Altstätte (Stadt Ahaus) als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für das vorhabenbedingt entstandene Kompensationsdefizit ist über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Gronau geregelt.

Zustand des Geltungsbereiches gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes					
Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche	Biotopt- wert	Einzel- flächenwe
			m <sup>2</sup>		
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>					
1		Allgemeines Wohngebiet	710	100%	
1.1		versiegelte Fläche	284	40%	0
4.3		Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimische Gehölze	292	41%	2
7.2		Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	95	13%	5
9.2		Stau-, Kleingewässer (Versickerungsmulde)	39	5%	4
			<b>Gesamt</b>	<b>710</b>	<b>1.215</b>
Überplanung von Plaggenesch mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte			710	0	0
<b>Gesamtwert Planzustand</b>					<b>1.215</b>
<b>Kompensationsdefizit (Gesamtwert Ausgangszustand - Gesamtwert Planungszustand)</b>					<b>1.128</b>

Tab.: 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Zustand nach Umsetzung des BPlanes (Quelle: Lindtschulte, 2025)

Auf zwei Flurstücken – Gemarkung Alstätte, Flur 13, Flurstücke 27 und Gemarkung Alstätte, Flur 16, Flurstück 171 – erfolgt dort eine Umwandlung von Ackerflächen in Grünlandflächen.

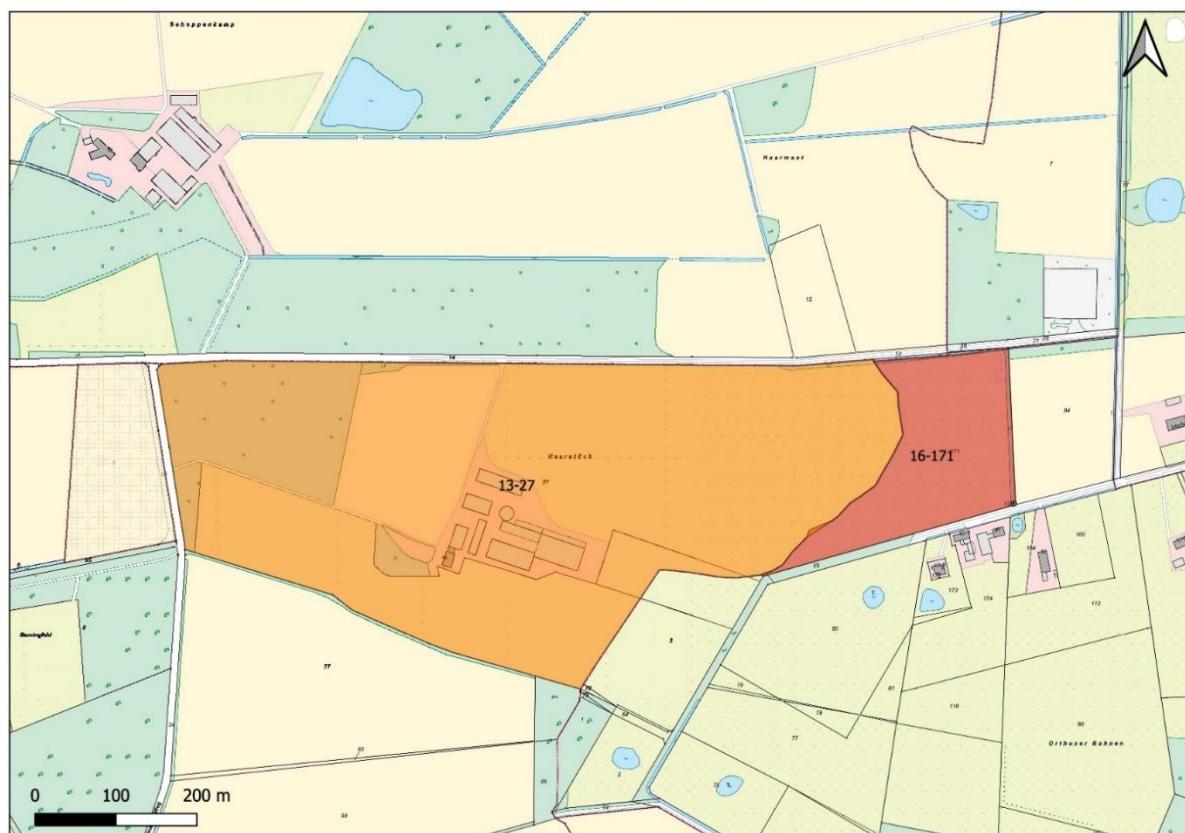


Abb. 9: Abgrenzung der Flurstücke (Quelle: Geodatenserver Kreis Borken)



Abb. 10: Abgrenzung der Flurstücke im Luftbild (Quelle: Geodatenserver Kreis Borken)

### 6.3. Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vogelnester, Baumhöhlen für Höhlenbrüter und Fledermäuse, Fledermausunterkünfte auf Dachböden, in Mauerritzen oder Jalousienkästen) zu beschädigen oder zu zerstören. Von Fledermäusen und anderen Tierarten dauerhaft genutzte Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Schwalben- und Mauerseglernester) sind dementsprechend unabhängig von zeitweiliger Nichtbelegung ganzjährig geschützt und dürfen nicht zerstört werden.

Die durch Herrn Freimuth vorgenommene Einschätzung, wurde im Zuge einer ASP II durch das Büro Lindschulte ergänzt und vertieft. Die Auswertungen ergaben, dass erhebliche projektbedingte Beeinträchtigungen für die potenziell relevanten Arten und Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien unter Berücksichtigung und Umsetzung der weiter unten aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Das potenzielle Bruthabitat der Vögel und die potenzielle Leitstruktur der Fledermäuse ist durch die Erhaltung und Ergänzung der Gehölzstrukturen am südlichen Grundstücksrand zu bewahren.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommt es vorhabenbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **6.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Schutzmaßnahmen**

#### **VART 1 Gehölzrodung / Bauzeitenregelung**

Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

#### **VART 2 Kontrolle von Höhlenbäumen und Nistkästen**

Zu entfernende Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Niststätte / Bruthöhle geeignete Strukturen und deren Besatz zu überprüfen. Die Kontrollen sind vor dem Einzug der Fledermäuse in ihre Winterquartiere, d.h. Anfang bis Mitte Oktober, durchzuführen. Vorhandene Baumhöhlen sind zu verschließen.

Die derzeit vorhandenen 4 Nistkästen werden in eben diesem Zeitraum auf dem Grundstück umgehängt. Sollte eine Umhängung aus technischen Gründen nicht möglich sein, werden die Nistkästen entsprechend ihrer derzeitigen Größe und Funktion ersetzt. Die Kontrolle und Umhängung wird durch eine Person durchgeführt, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises und einer geplanten Bergung der Tiere ist eine Ausnahmegenehmigung zu stellen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In jedem Fall sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen, so dass sichergestellt ist, dass der Verbotstatbestand des Tötens / Verletzens von einzelnen Tieren nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

#### **VART 3 Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung / Baufeldkontrolle**

Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli eines Jahres) vorzunehmen.

Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Dafür soll das Baufeld regelmäßig vor Einrichtung der Baustelle / vor Baubeginn vollständig begangen und kontrolliert werden, um zu überprüfen, ob im Baufeld sowie im Bereich der Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen Bruthabitate und Lebensstätten wertgebender Arten vorhanden sind.

Bei Vorkommen wertgebender Arten werden artspezifische Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Kontrolle kann im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfolgen oder durch eine sonstige fachkundige Person.

#### **VART 4 Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Säugetieren (Fledermäuse) und Vogelarten ist zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang eine nächtliche Durchführung von Bauarbeiten bzw. eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

## **VART 5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

In beleuchteten Bereichen / Flächen sollen nach Möglichkeit insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Hierzu zählen Leuchtmittel ohne bzw. mit nur geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum wie z.B. LED-Lampen oder Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (monochromatische „Gelblichtlampen“). Neben dem Einsatz der Leuchtmittel ist auf ein gerichtetes Abstrahlen der Lampen nach unten (keine Abstrahlung nach oben, wenig Lichtstreuung) zu achten. Zudem soll bei der Wahl der Lampenstandorte ein größtmöglicher Abstand zu angrenzenden Gehölzbeständen eingehalten werden.

## **VART 6 Temporäre Leiteinrichtung für Amphibien**

Sollten im Zuge der Baufeldkontrolle/ Umweltbaubegleitung das Vorkommen von Amphibien im Baufeld festgestellt werden, ist zur Vermeidung der Einwanderung von Amphibien in das Baufeld, eine Leiteinrichtung am östlichen Grundstücksrand zu installieren. Die Leiteinrichtung bleibt für die Dauer der Baumaßnahme bestehen. Eine tägliche Kontrolle auf das Vorkommen von Amphibien und eine Umsetzung der Tiere durch eine fachkundige Person ist zu gewährleisten. Für die Ausgestaltung der Leiteinrichtung sowie deren Pflege und Inspektion wird das Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen (MAQ 2022) empfohlen.

## **VART 7 Umweltbaubegleitung**

Zur Kontrolle einer zulassungs- und umweltrechtskonformen Baudurchführung soll eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingesetzt werden. Der Umfang der Umweltbaubegleitung orientiert sich nach dem Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen im Straßen- und Brückenbau (HVA F-StB, in der jeweils aktuellen Ausgabe) und der HVA F-StB Leistungsbeschreibung Umweltbaubegleitung. Die UBB ist dabei durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. In der Bauzeit sowie während der Gehölzfällungen sollte die Baustelle einmal wöchentlich begangen und auf mögliche Verstöße gegen umweltfachliche Auflagen der Genehmigung und gesetzliche Vorgaben kontrolliert werden. Die UBB umfasst sowohl eine Überwachung / Kontrolle der artenschutzrechtlichen Belange als auch anderer umweltrelevanter Aspekte. Sie stellt weiterhin sicher, dass die umweltrelevanten Verpflichtungen sowie die einschlägigen, auf den Schutz der Umwelt bezogenen gesetzlichen Vorgaben im Zuge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden (AHO 2018).

Auf unmittelbares Fehlverhalten in der Bauausführung sollen die entsprechenden Personen direkt hingewiesen werden. Die UBB soll an Baubesprechungen teilnehmen und die für den Bau verantwortlichen Personen unterweisen. Alle Beobachtungen während der Kontrollgänge werden dokumentiert und in Begehungsprotokollen festgehalten.

Die Durchführung der UBB soll in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgen und dieser rechtzeitig vor Baubeginn angezeigt werden.

Sollte im Rahmen der Umweltbaubegleitung festgestellt werden, dass eine weitere umweltfachliche Begleitung nach Baufeldfreimachung und Vorabkontrollen nicht mehr notwendig ist, kann diese in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eingestellt oder nur nach Bedarf (Amphibien im Baufeld) eingesetzt werden.

## **VART 8 Erhaltung der Gehölze am Grundstücksrand / Eingrünung des Wohngebiets**

Im bisherigen Zustand stellt das betroffene Gartengrundstück einen Eckpunkt einer Grünstruktur entlang der Lange-Seite-Straße und der Außenkante des Siedlungsbereichs zur Ackerfläche dar. Diese Grünstruktur ist eine potenzielle Leitlinie für Fledermäuse und dient zur Eingrünung des Siedlungsrandes zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Baufläche hat einen Abstand zwischen 3 – 10 m zur Grundstückskante. Daher sollten die Gehölze am südlichen unbebauten Grundstücksrand erhalten und mit weiteren standortgeeigneten heimischen Laubgehölzen in Form einer mehrreihigen Hecke ergänzt werden. Dies gewährleistet eine durchgängige und mehrreihige Gehölzstruktur. Mit dieser Maßnahme kann die ökologische Funktion der Grünstruktur zu erhalten werden. Eine entsprechende Liste standortheimischer Sträucher findet sich Kapitel 4.9.3.

### **6.4. Klimaschutz**

Aufgrund der Erhöhung des Versieglungsgrades im Plangebiet kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch werden die Boden- und die Lufttemperaturen in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des auch nach Planrealisierung verbleibenden Anteils begrünter Bereiche, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### **6.5. Altlasten**

Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden an dieser Stelle auch nicht vermutet. Ein Hinweis, der den Umgang mit Bodenverunreinigungen regelt, die ggf. erst im Zuge von Baumaßnahmen offenbar werden, wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **6.6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks findet über die bestehende Lange-Seite-Straße statt.

### **6.7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit **Elektrizität** kann durch die Stadtwerke Gronau sichergestellt werden. Die **Gas- und Wasserversorgung** soll ebenfalls durch die Stadtwerke erfolgen. Die Versorgung mit **Löschwasser** erfolgt über Hydranten, die bei der Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes durch die Stadtwerke vorzusehen sind.

### **6.8. Entwässerung**

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt über die vorhandene Schmutzwasser-Druckrohrleitung, die vor dem Grundstück entlangführt.

Da ein Anschluss an das bestehende **Regenwassernetz** aus auslastungstechnischen Gründen nicht möglich ist, bleibt diesbezüglich nur die Möglichkeit einer Versickerung auf dem Grundstück. Zur Klärung der konkreten Voraussetzungen vor Ort sowie des notwendigen Umfangs wurde daher eine Baugrund- und Versickerungsuntersuchung durch das Büro Dr. Schleicher & Partner durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen und Parameter sind

maßgeblich für eine Bebauung und berücksichtigen eine Bauweise mit und ohne Keller. Die Untersuchung ist der Begründung beigefügt.

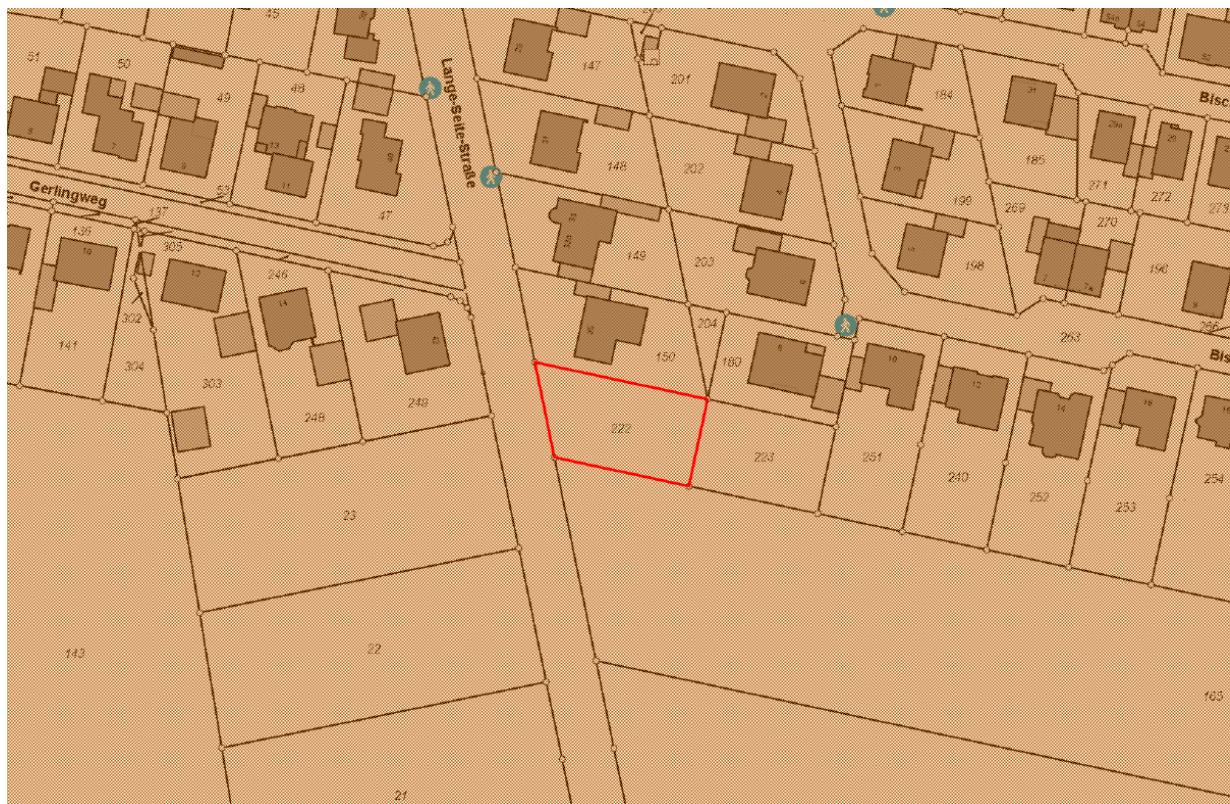


Abb. 11: Lage im Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone IIIa

Das Baufeld befindet sich darüber hinaus in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Epe“. Für die Versickerung sind die Vorgaben des DWA-A 138 einzuhalten. Insbesondere ist der Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet zu beachten, so dass der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage mind. 1,0 m betragen muss. Der Grenzabstand der Versickerungsanlagen zu Nachbargrundstücken beträgt 2 m. Die Ableitung über die Versickerungsanlage hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen (Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung, Flächenversickerung), um die Reinigungswirkung im Wasserschutzgebiet zu erhalten. Daher werden Metalldächer ausgeschlossen.

Gemäß WSG-VO Epe Anlage III Punkt 3.1.2 bedarf es in der Zone III A keiner Genehmigung für das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen über die belebte Bodenzone. Sofern es einer Genehmigung nach WSG-VO bedarf, würde diese mit in die Erlaubnis gem. § 8 WHG konzentriert werden. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Epe“ der Stadt Gronau vom 25.08.2015, insbesondere die in Anlage 3 beschriebenen Handlungen und Maßnahmen, sind zu beachten. Die Verordnung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans der Umfang der Versickerungsanlage nicht bestimmbar ist (kein konkretes Bauvorhaben), wurde für die Betrachtung die maximal mögliche Versiegelung des Grundstücks angenommen. Diese beträgt gemäß GRZ II 60 %. Hiervon tatsächlich voll abflusswirksam ist jedoch erfahrungsgemäß ein geringerer Prozentsatz, sodass mit 55 % der Flächen gerechnet wird. Wie in der Baugrunduntersuchung dargestellt,

handelt es sich bei dem Boden auf dem Grundstück um einen Fein-/Mittelsand bis schwach grobsandigen Boden. Die DWA A138-1 sieht für Böden mit diesen Eigenschaften eine erforderliche, mittlere Versickerungsfläche von 0,1·AC vor. Bei einem Grundstück von 710 m<sup>2</sup> und einer versickerungswirksamen Fläche von 55%, ergibt sich unter den getroffenen Annahmen eine Größe von rund 39 m<sup>2</sup> für die Versickerungsmulde.

## 6.9. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und / oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 6.10. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bombenabwurfgebiets der Stadt Gronau. Sollte bei der Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.



Abb. 12: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab)

## 6.11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen aufgrund der Planaufstellung sind nicht erforderlich.

## **6.12. Kosten und Finanzierung**

Für die Stadt Gronau fallen im Zuge der Planaufstellung keine Kosten an.

## **7. Verfahrensvermerk**

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am 00.00.2025 beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 00.00.2025 sind Bestandteil der Begründung.

**Gronau, im November 2025**

**Der Bürgermeister**

**Im Auftrag:**

**Elfering**

**Stadt Gronau (Westf.)**

**Fachdienst Stadtplanung**

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 224-2 „Alfertring“, 2. Änderung und Ergänzung, Stadtteil Epe

Textliche Festsetzungen

BP Nr. 224-2 „Alfertring“ (2. Änderung und Ergänzung)

### 1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls generell ausgeschlossen.

### 2.0 Maß der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

#### 2.2 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, § 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß den bereits geltenden Festsetzungen mit 0,4 festgesetzt.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen: Für die Bebauung des Grundstücks sind zwei **Vollgeschosse** zulässig.

Die **Traufhöhe (TH)** wird für max. 6,50 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Hierunter wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und / oder Traurinne befindet.

Die max. **Firsthöhe (FH)** baulicher Anlagen wird mit max. 9,50 m festgesetzt.

Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Darüber hinaus wird eine maximale **Drempelhöhe** von 1,50 m festgesetzt. Der Drempel (Kniestock) ist das aufgehenden Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Dachschräge. Die festgesetzte Drempelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante und des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparrenverkleidung).

### **2.3.1 Sonstige Höhenfestsetzungen**

Für Gebäude mit einem Flachdach gilt, dass die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) eine Höhe von 6,50m nicht überschreiten darf.

### **2.4 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

### **3.0 Bauweise (§22 BauNVO)**

Für das WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in dem ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Es gilt zudem den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten.

### **4.0 Regulierung der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig, um unerwünschte Veränderungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern.

### **5.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gem. § 12 BauNVO auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Diese müssen einen Abstand min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, die der jeweiligen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zugewandt sind. Ansonsten sind Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **7.0 Örtliche Bauvorschriften (§86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **7.1 Definition Dachgeschoss**

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Trauflänge der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

## 7.2 Dachgauben

Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge und der Dachaußenkante mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

## 7.4 Anbauten

Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

## 8.0 Grünfestsetzungen

### 8.1 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Vorgartenflächen sind zu begrünen und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Innerhalb der Vorgartenflächen ist die Befestigung / Versiegelung von Flächen nur für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze zulässig. Die Vegetationsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Sperrsichten innerhalb des Bodenaufbaus sind unzulässig. Daher ist auch ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, nicht zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Gebäudeflucht, unabhängig von der Lage der vorderen Baugrenze.

### 8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Neigung) im Plangebiet sind zu begrünen.

Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die kleiner als 15 m<sup>2</sup> sind, um einer Unverhältnismäßigkeit vorzubeugen. Zudem kann auf die Einrichtung verzichtet werden, wenn auf mindestens 50% der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung installiert werden.

### 8.3 Pflanzgebot, naturnahe Gartengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, abgesehen von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen, sind gärtnerisch anzulegen.

Darüber hinaus ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen mit 3m Breite anzupflanzen. Die vorhandenen Gehölze können in die Heckenpflanzung mit einbezogen werden.

Gehölzliste standortheimische Sträucher	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartrigel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel

<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i> oder <i>Crataegus laevigata</i>	Weißen Dorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ilex aquilofolium</i>	Stechpalme
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche / Vogelbeere

## 9.0 Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

## 10.0 Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerungsmulde muss naturnah begrünt werden. Dabei sind keine Gehölze in der Mulde erlaubt und die Mulde darf nicht befestigt werden.

Hierbei sind die Vorgaben des DWA-A 138 einzuhalten. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens 1,0 m betragen und darf eine Höhenkote von 42 m+NHN nicht unterschreiten, bei einem Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von mindestens 2 m.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser eingetragen werden, dürfen keine Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

## 11.0 Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen ist zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

Zu entfernende Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Niststätte / Bruthöhle geeignete Strukturen und deren Besatz zu überprüfen. Die Kontrollen sind vor dem Einzug der Fledermäuse in ihre Winterquartiere, d.h. Anfang bis Mitte Oktober, durchzuführen. Vorhandene Baumhöhlen sind zu verschließen.

Die derzeit vorhandenen 4 Nistkästen sind in diesem Zeitraum auf dem Grundstück umzuhängen. Sollte eine Umhängung aus technischen Gründen nicht möglich sein, sind die Nistkästen entsprechend ihrer derzeitigen Größe und Funktion zu ersetzen. Die Kontrolle und Umhängung wird durch eine Person durchgeführt, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises und einer geplanten

Bergung der Tiere ist eine Ausnahmegenehmigung zu stellen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli eines Jahres) vorzunehmen. Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Säugetieren (Fledermäuse) und Vogelarten ist zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang eine nächtliche Durchführung von Bauarbeiten bzw. eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Sollten im Zuge der Baufeldkontrolle/ Umweltbaubegleitung das Vorkommen von Amphibien im Baufeld festgestellt werden, ist zur Vermeidung der Einwanderung von Amphibien in das Baufeld, eine Leiteinrichtung am östlichen Grundstücksrand zu installieren. Die Leiteinrichtung bleibt für die Dauer der Baumaßnahme bestehen. Eine tägliche Kontrolle auf das Vorkommen von Amphibien und eine Umsetzung der Tiere durch eine fachkundige Person ist zu gewährleisten.

Zur Kontrolle einer zulassungs- und umweltrechtskonformen Baudurchführung soll eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingesetzt werden. Die UBB ist dabei durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. In der Bauzeit sowie während der Gehölzfällungen sollte die Baustelle einmal wöchentlich begangen und auf mögliche Verstöße gegen umweltfachliche Auflagen der Genehmigung und gesetzliche Vorgaben kontrolliert werden. Sollte im Rahmen der Umweltbaubegleitung festgestellt werden, dass eine weitere umweltfachliche Begleitung nach Baufeldfreimachung und Vorabkontrollen nicht mehr notwendig ist, kann diese in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eingestellt oder nur nach Bedarf (Amphibien im Baufeld) eingesetzt werden.

## Hinweise

### 1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuseigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG).

### 2.0 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

### 3.0 Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 4.0 Artenschutz

In beleuchteten Bereichen / Flächen sollen nach Möglichkeit insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Neben dem Einsatz der Leuchtmittel ist auf ein gerichtetes Abstrahlen der Lampen nach unten (keine Abstrahlung nach oben, wenig Lichtstreuung) zu achten. Zudem soll bei der Wahl der Lampenstandorte ein größtmöglicher Abstand zu angrenzenden Gehölzbeständen eingehalten werden.

### 5.0 Hinweise während der Bauzeit

Die Hinweise aus dem Umweltbericht zur fachgerechten Handhabung des Bodens bzw. Oberbodens, der Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauzeit und zum Einzelbaumschutz bzw. Sicherung von Gehölzbeständen, sind zu berücksichtigen.

### 6.0 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen werden.