

***BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF***

Bebauungsplan Nr. 302 „Zwischen Kurzer Weg und Schöttelkötter Damm“ Stadtteil Gronau,

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 2 BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand:

April 2026

Rechtskraft:

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	2
2. Planungsanlass und Planverfahren	2
3. Planungsvorgaben	3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	4
3.3. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen	5
3.4. Hochwasserschutz	6
3.5. Wiederherstellungsverordnung der EU (W-VO)	8
4. Begründung der wesentlichen Planinhalte	9
4.1. Art der Nutzung	9
4.2. Maß der Nutzung	9
4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl	9
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	10
4.2.3. Höhenlage	10
4.3. Örtliche Bauvorschriften (§86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)	11
4.4. Bauweise (§ 22 BauNVO)	12
4.5. Überbaubare Grundstückfläche	12
4.6. Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	12
4.7. Grünfestsetzungen	12
4.7.1. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
4.7.2. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12
4.7.3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
4.8. Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b)	13
4.9. Leitungsrecht	14
4.10. Straßenverkehrsfläche	14
5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans	15
6. Auswirkungen der Planung	15
6.1. Belange des Umweltschutzes	15
6.1.1. Immissionen und Emissionen	15
6.1.2. Ökologische Belange/Umweltbericht	15
6.1.3. Artenschutz	15
6.1.4. Klimaschutz	18
6.1.5. Altlasten	18
6.2. Verkehrliche Erschließung	18
6.3. Ver- und Entsorgung	18
6.4. Denkmalschutz	19
6.5. Kampfmittel	19
6.6. Bodenordnung	20
6.7. Kosten und Finanzierung	20
7. Verfahrensvermerke	20
Textliche Festsetzungen	22
Hinweise	25
Ermächtigungsgrundlagen	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 302 „Zwischen Kurzer und Schöttelkotter Damm“ (ohne Maßstab)	1
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)	4
Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Gronau (ohne Maßstab)	4
Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 172 "Kurzer Weg".....	5
Abb. 6: Luftbild des Plangebiets und Umgebung aus dem Jahr 2023 (ohne Maßstab)	6
Abb. 7: Hochwassergefahrenkarte.....	7
Abb. 8: Betroffenheit Starkregenereignisse (Quelle: Bundesamt für Kartographie u. Geodäsie).....	8
Abb. 9: Graphik Vorgaben Dachgestaltung.....	11
Abb. 10: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab).....	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Städtebauliche Kennwerte.....	15
---------------------------------------	----

Anlage zur Begründung

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302, "Zwischen Kurzer Weg und Schöttelkotter Damm" in Gronau, durch BUNT - Büro für Umweltbildung, Naturschutz & nachhaltigen Tourismus von August 2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe Fledermäuse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.302 „Zwischen Kurzer Weg und Schöttelkotter Damm“ der Stadt Gronau, durch Echolot GbR aus Münster von November 2025.

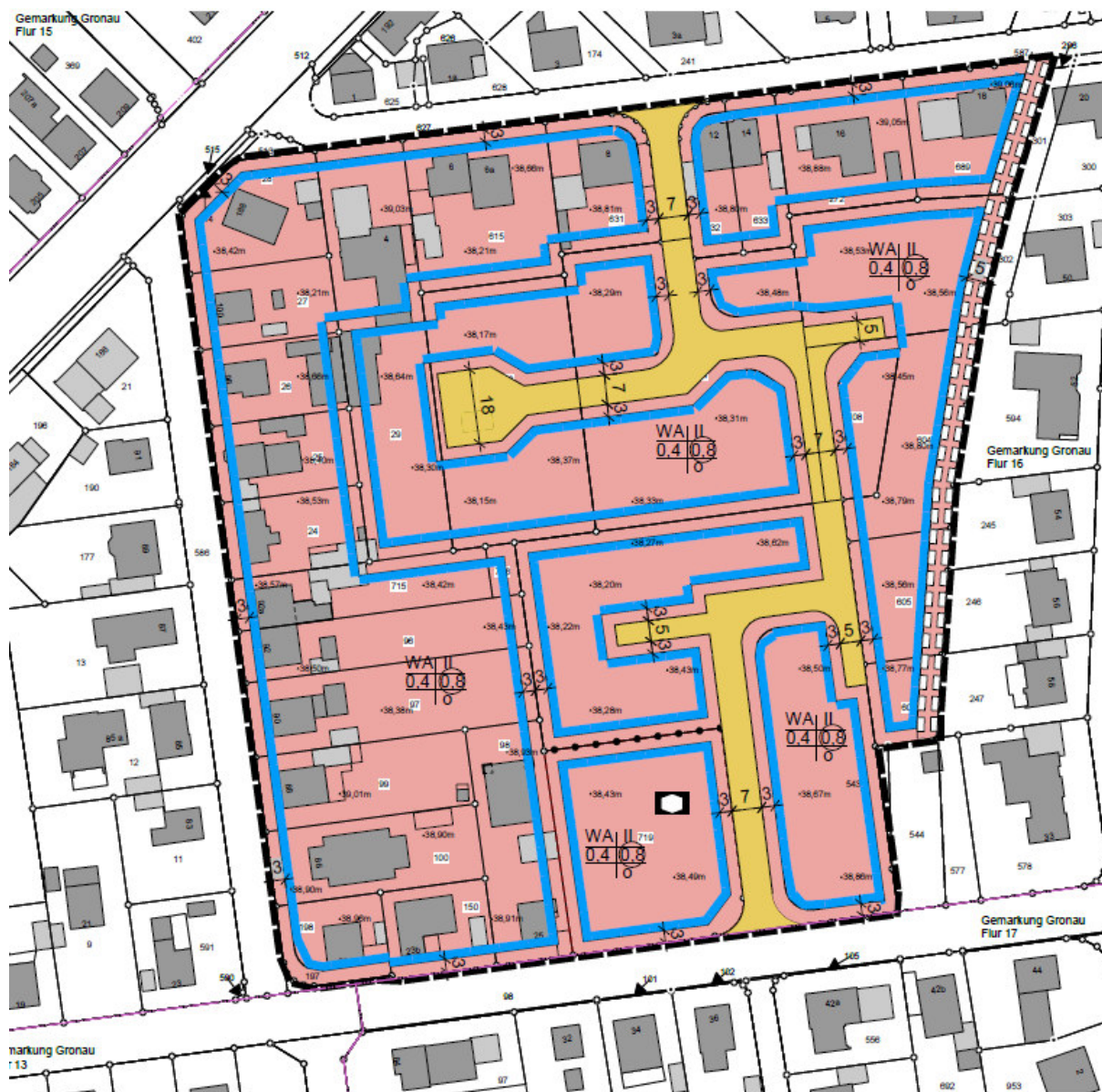


Abb. 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 302 „Zwischen Kurzer und Schöttelkötter Damm“ (ohne Maßstab)

1. Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 302 „Zwischen Kurzer Weg und Schöttelkötter Damm“ Stadtteil Gronau, wird für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich aufgestellt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Von-Steuben-Straße im Westen, die Straße Kurzer Weg im Norden, die Bebauung am Reinermanns im Osten und südlich durch den Schöttelkötter Damm.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24, 25, 26, 27, 28, 29, 96, 97, 98, 99, 100, 150, 198, 272, 604, 605, 606, 615, 616, 631, 632, 633, 634, 689, 707, 708, 715, 716, 719 und 720 der Flur 16 in der Gemarkung Gronau.

Der geplante Geltungsbereich ist aus der folgenden Planzeichnung ersichtlich:



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass und Planverfahren

Der Bereich zwischen Kurzer Weg, Von-Steuben-Straße und Schöttelkötter Damm wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung. Die vorhandene Freifläche, die dahinterliegende Freifläche von über 16.000 qm ist Teil des Bebauungsplans Nr. 172 „Kurzer Weg“, Gemar-

kung Gronau. Diese Fläche bietet eines der wenigen verbliebenen Potenziale zur Innenentwicklung im Stadtteil Gronau, konnten im angestrebten Umlegungsverfahren aber nicht neu geordnet werden. Im Zuge des neuen Bauleitplanverfahrens soll dieses Vorhaben erneut angegangen werden. Parallel dazu wird die inzwischen angesiedelte Kindertagesstätte am Schöttelkötter Damm in das Plangebiet aufgenommen.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist mit der Novellierung 2013 des Baugesetzbuches (BauGB) eingefügt worden, 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 sogenannte 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 begründet werden soll und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere die Revitalisierung von Brachflächen, Mobilisierung von Gebäudeleerstand und Baulücken sowie andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 35.300 qm. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer Festsetzung von 0,4 damit in jedem Fall unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BauGB genannten Grundfläche von 20 000 qm. Zudem sind die weiteren in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen. Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

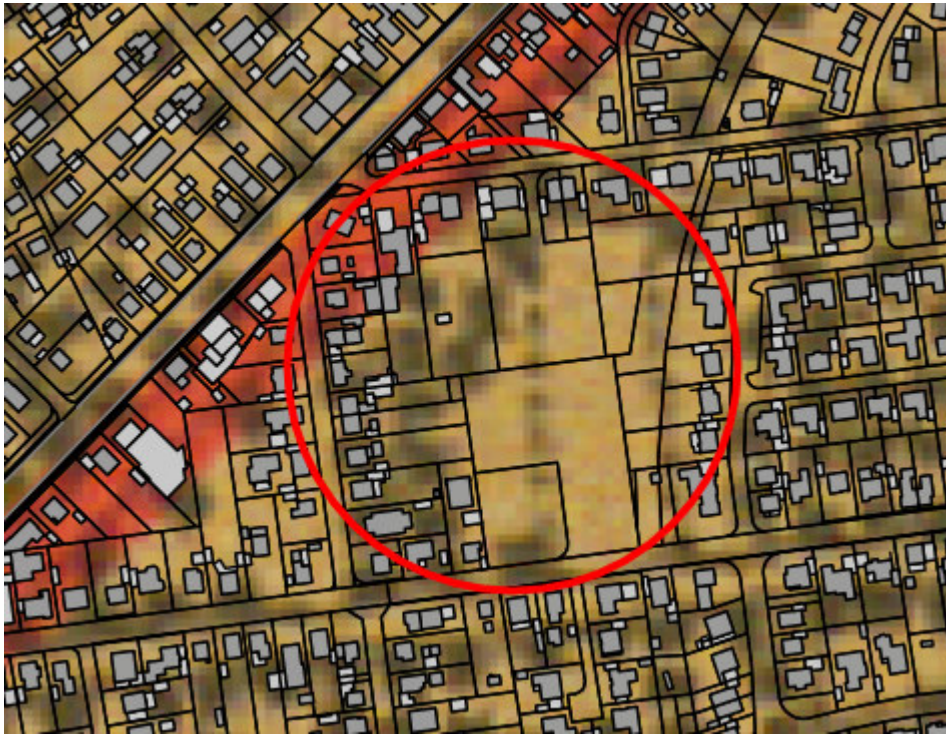


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

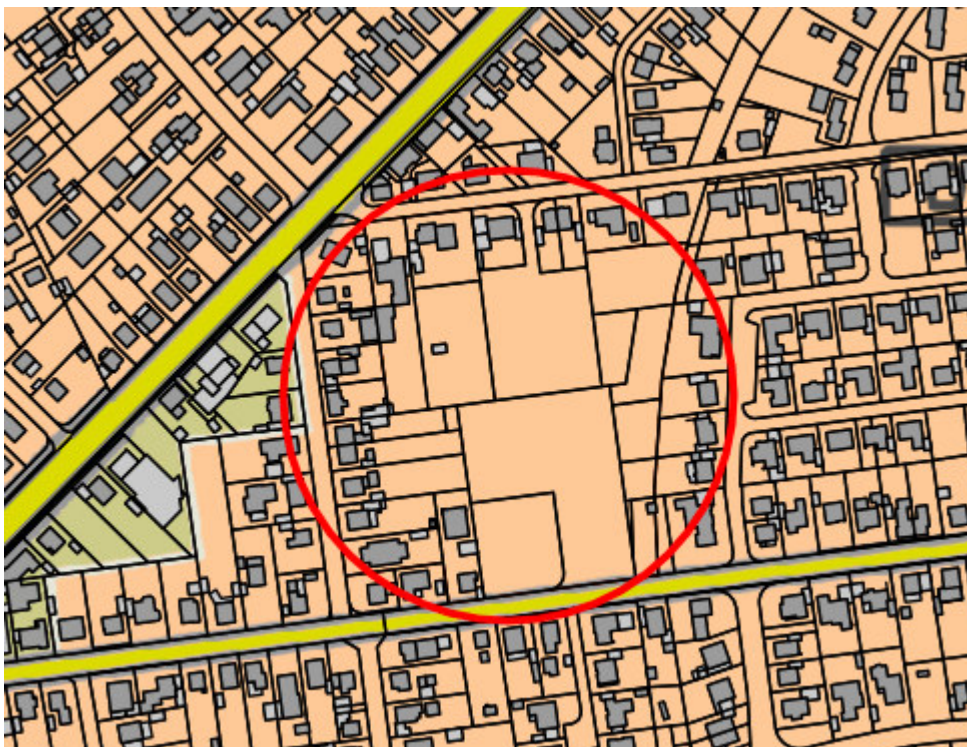


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Gronau (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Diese Darstellung entspricht den Zielen der Planung und der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus überplant der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 302 „Zwischen Kurzer Weg und Schöttelkötter Damm“ Stadtteil Gronau, den bestehenden Bebauungsplans Nr. 172 „Kurzer Weg“, Gemarkung Gronau, dessen angestrebtes Umlegungsverfahren nicht umgesetzt wurde. In dem Bebauungsplan ist das Plangebiet bereits vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

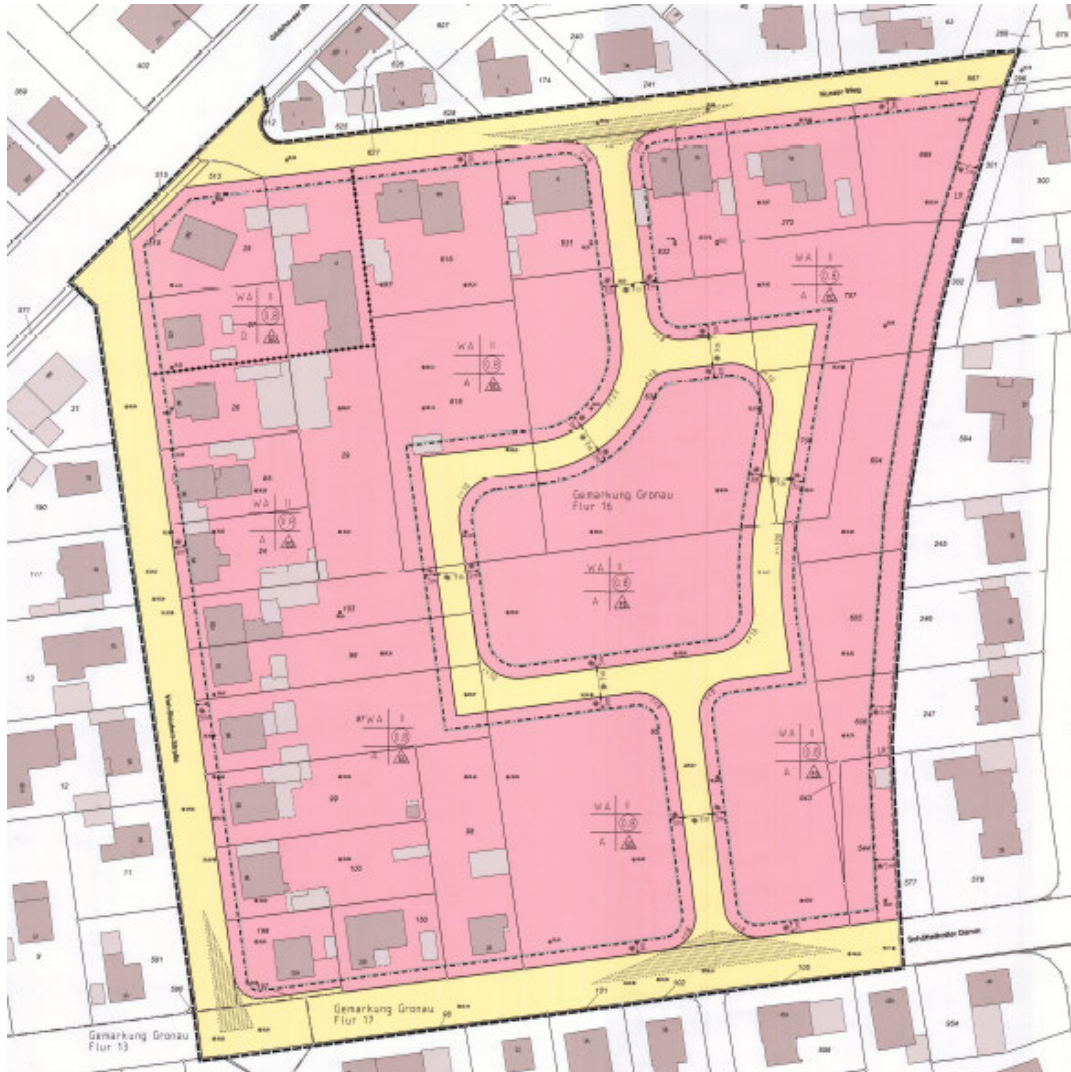


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 172 "Kurzer Weg"

3.3. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen

Wie aus dem Luftbild (2023) ersichtlich wird, ist das Plangebiet entlang der vorhandenen Straße bereits überwiegend bebaut. Dabei handelt es sich größtenteils um klassische Einfamilienhäuser und kleinere Geschosswohnungsbauten.

Im Zentrum des Plangebiets und entlang des Schöttelkötter Damms befindet sich eine bis lang unbebaute Fläche.



Abb. 6: Luftbild des Plangebiets und Umgebung aus dem Jahr 2023 (ohne Maßstab)

3.4 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. Der Gorbach mit seinem Überschwemmungsgebiet als nächstgelegenes Risikogewässer liegt ca. 580 m östlich des Plangebiets, die Dinkel zusammen mit ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, liegt ca. 1200 m westlich des Plangebietes.

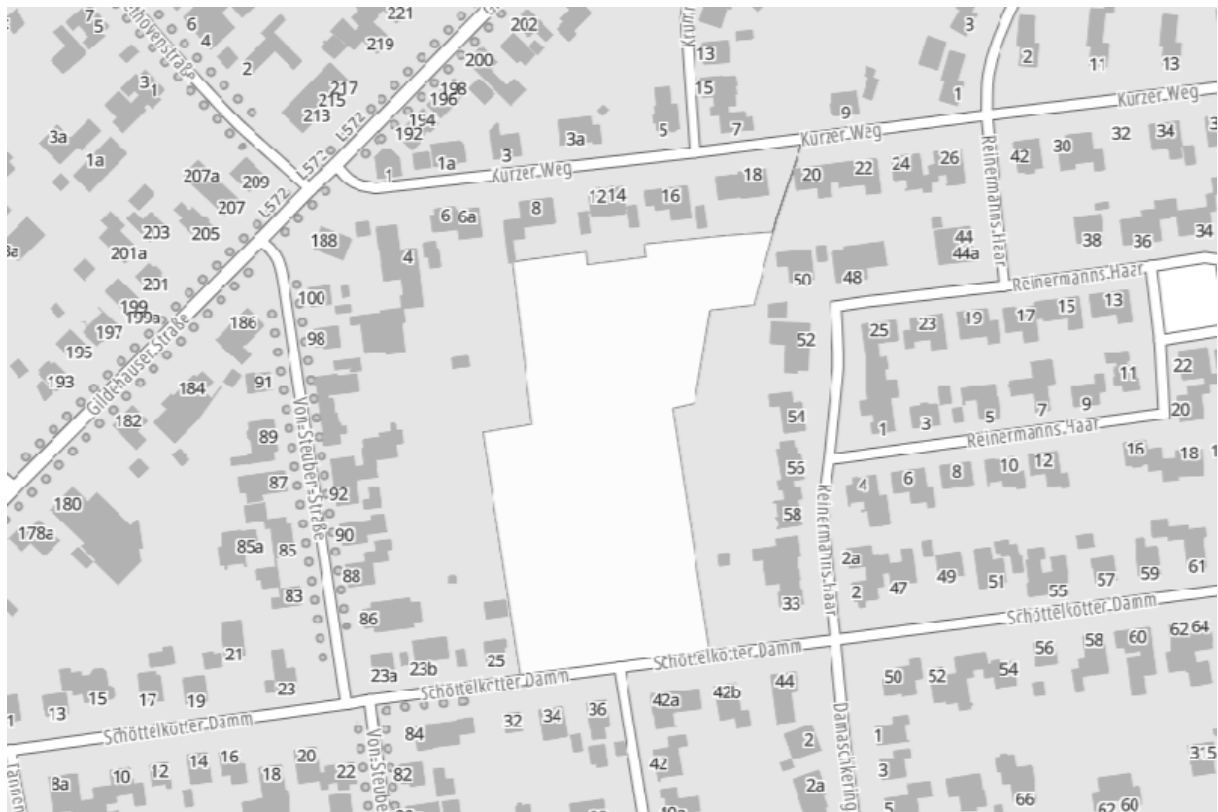


Abb. 7: Hochwassergefahrenkarte

Die Prüfung des Hochwasserrisikos hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) betroffen ist. Auch die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Betroffenheit (s. Abb 7).

Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für die unbebauten Freiflächen zwischen den Gebäuden im Falle von seltenen und extremen Starkregen eine Überflutung von 10 cm bis hin zu 100 cm aus (s. Abb. 8).

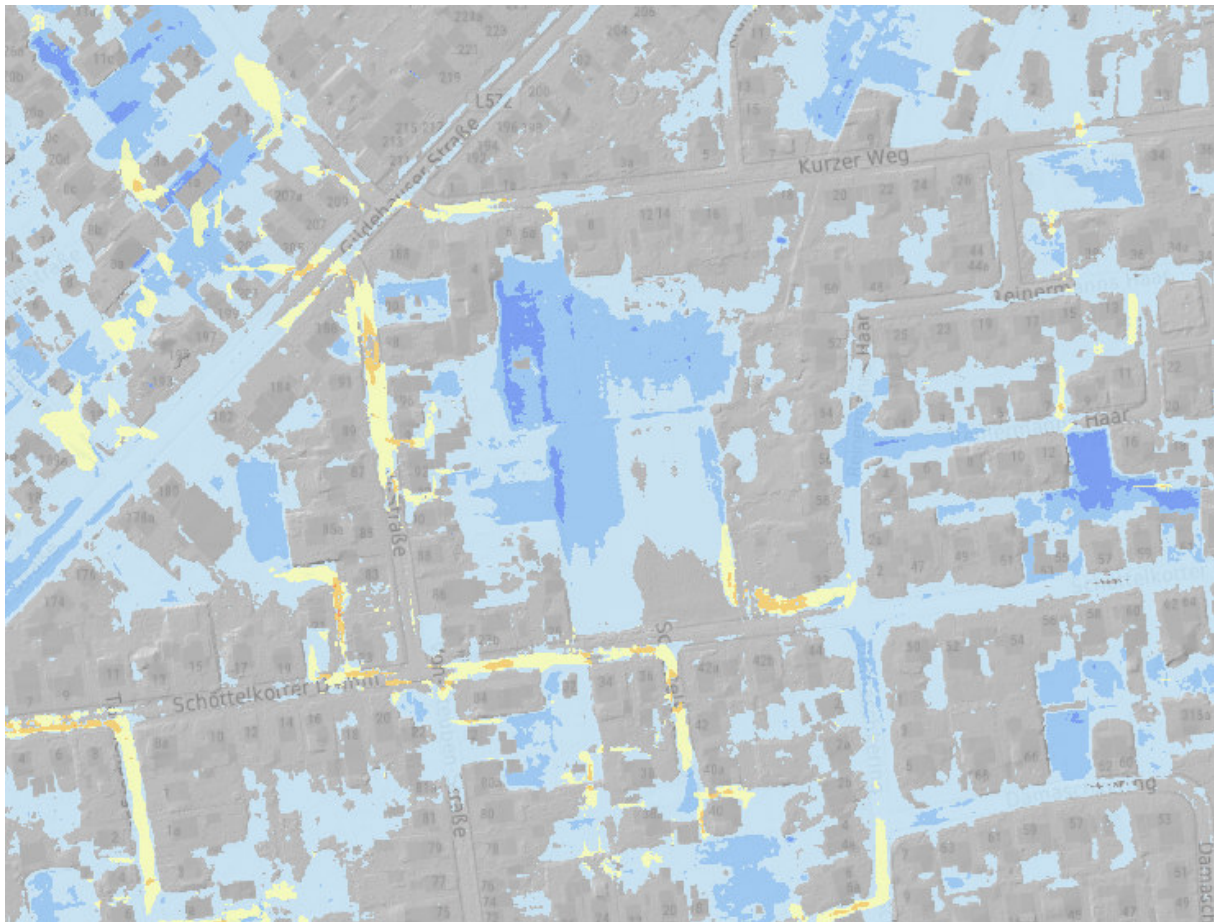


Abb. 8: Betroffenheit Starkregenereignisse (Quelle: Bundesamt für Kartographie u. Geodäsie)

3.5 Wiederherstellungsverordnung der EU (W-VO)

Die W-VO ist am 18.08.2024 in Kraft getreten. Gegenstand der Verordnung sind Maßnahmen zur Verbesserung der Ökosysteme in den Mitgliedsstaaten.

Nach der bundeseinheitlichen Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme (Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittene Ortslagen) ist das Gebiet der Teilaufhebung als Bestandteil eines städtischen Ökosystemgebietes zu qualifizieren.

Für die vorliegende Planung relevant sind daher die Verschlechterungsverbote des Artikels 8 Abs 1. W-VO, wonach bis 2030 kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche innerstädtischer Grünflächen sowie der Baumüberschirmung gegenüber dem Zustand 2024 entstehen darf.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird den Zielen der W-VO entsprochen, da durch eine flächensparende Innenentwicklung (Nachverdichtung) zwar eine kleine Grünfläche versiegelt, aber gleichzeitig die Zersiedelung im Außenbereich verhindert wird. Die Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich würde insgesamt zu einem höheren Grünverlust führen (Synergieeffekte zwischen Stadtentwicklung und Klimaanpassung. Da in Folge somit keine neuen großen überbaubaren Flächen geschaffen werden und die GRZ II auf 0,5 begrenzt wird, ist kein Verlust an innerstädtischer Grünfläche bzw. an der Baumüberschirmung zu erwarten.

Weiterhin beachtlich ist Artikel 9 W-VO der Maßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Vernetzung von Flüssen und der natürlichen Funktionen damit verbundener Auen zum Inhalt hat. Da es im Plangebiet und im näheren Umfeld keine Gewässer gibt, sind die Bestimmungen des Art. 9 nicht einschlägig.

4. Begründung der wesentlichen Planinhalte

4.1. Art der Nutzung

Entsprechend der bereits im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung und der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sind die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässigen Anlagenarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, dies ist damit zu begründen, dass sich im Plangebiet bereits ein Bestattungsunternehmen befindet, das als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt der Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der Wohnruhe im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten. Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort befindet sich in ca. 500 m Entfernung an der Overdinkelstraße, sodass die Versorgung der Wohnbevölkerung im Plangebiet als gesichert angesehen werden kann.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Flächennutzung im Plangebiet vorwiegend auf die Wohnnutzung zu beschränken und eine Störung der Wohnruhe zu vermeiden.

Im Süden am Schöttelkotter Damm wird im Bereich der Kindertagesstätte diese als Zweckbestimmung festgesetzt.

4.2. Maß der Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung.

Für das gesamte WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 beschränkt zulässig sind zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss.

Es wird eine maximale Grundfläche für Hauptanlagen von 0,4 festgesetzt. Damit soll auch auf kleineren Grundstücken dem Bodenschutz Rechnung getragen werden und eine übermäßige Versiegelung verhindert werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass eine zusätzliche Flächenversiegelung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garage, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grenze von 0,5 möglich ist.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Somit wird die Geschossflächenzahl entsprechend der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 0,8 festgesetzt, wobei Flächen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Wie in Kapitel 6.3 erläutert wird, darf an das Kanalnetz maximal eine abflusswirksame Fläche (Dächer, Wege, Plätze, Straßen) von 50 % der Grundstücksfläche angeschlossen werden. Daher wird die GRZ II mit 0,5 festgesetzt. Sofern Grundstücke einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen, muss ein Nachweis über die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erbracht werden. In diesem Fall darf die GRZ II überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,6. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung, die sich überwiegend zweigeschossig darstellt, wird im Planbereich die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls auf zwei begrenzt. Dies ermöglicht eine angemessene Verdichtung und Höhenentwicklung der Gebäude. Da die alleinige Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen die Höhenentwicklung von Gebäuden allerdings nur ungenügend zu steuern vermag, werden ergänzend die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe begrenzt.

Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,50 m festgesetzt. Als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) wird eine Höhe von 6,5 m festgesetzt.

Für ein Hauptgebäude mit Staffelgeschoss werden abweichende Höhenfestsetzungen getroffen. Hier darf die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) von 9,50 m nicht überschritten werden. Die Höhenbegrenzung für die maximale Höhe der Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen werden 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 Traufrinne befindet.

4.2.3. Höhenlage

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

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

4.3. Örtliche Bauvorschriften (§86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen werden konkretisierende örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um ein möglichst harmonisches Siedlungsbild zu erzeugen und die Umsetzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung und Solarenergienutzung zu fördern.

Dachformen

Zulässig für neugeplante Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer und Flachdächer, weil diese sich besonders gut für Dachbegrünungen und/oder Solarenergienutzung eignen.

Staffelgeschosse

Ein Nicht-Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig, wenn die Außenwände allseitig mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden

Doppelhäuser

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäuser zu erhalten, sind die jeweiligen Haushälften mit gleicher Höhe, Dachform und neigung zu errichten und Fassadengestaltung sowie die Anordnung von Dachelementen aufeinander abzustimmen.

Dachgauben

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:

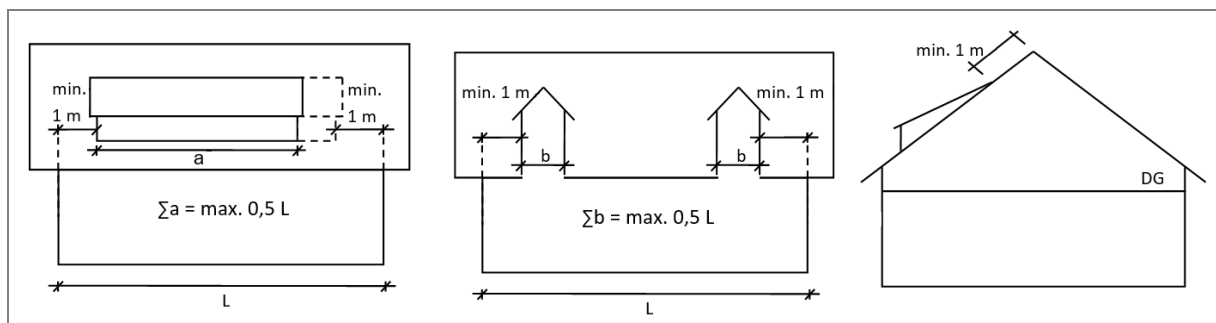


Abb. 9: Graphik Vorgaben Dachgestaltung

Sämtliche **Dachelemente**, wie Dachgauben, -aufbauten und -vorbauten (z. B. Zwerchgiebel) sowie -einschnitte, 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.

4.4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Um eine aufgelockerte Bebauung und keine übermäßige Verdichtung der Wohnsiedlung zu erreichen, wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4.5. Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO) wird durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3,00 m zu Grundstücks- und Straßenkanten in Form großer Baufelder festgesetzt. Den Bauherren wird hierdurch ein ausreichender Spielraum bei der Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück ermöglicht.

4.6. Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ein weiteres Kraftfahrzeug abgestellt werden kann, um den Parkdruck im Straßenraum zu vermindern.

Nebenanlagen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den 5 m breiten Streifen des festgesetzten Leitungsrechts im Osten des Plangebiets.

4.7. Grünfestsetzungen

4.7.1. 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. Innerhalb der Vorgartenflächen ist die Befestigung / Versiegelung von Flächen nur für Zufahrten, Zugänge und notwendige Stellplätze zulässig. Die Vegetationsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, Sperrschichten innerhalb des Bodenaufbaus sind unzulässig.

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

4.7.2. 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) 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 stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensraum für viele Tierarten. Durch die iso-

lierende Wirkung tragen Dachbegrünungen im Sommer zum Hitzeschutz und im Winter zur Wärmedämmung bei.

Die Dachflächen sind mit einem mind. 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.

Von der Begrünung kann nur für Bereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mind. 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die kleiner als 12 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.

4.7.3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (≥ 400 qm) mind. ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Bezeichnung Laubbaum schließt dabei auch Obstbäume ein. Bei Abgang ist für Ersatz durch eine neue Anpflanzung zu sorgen.

Anpflanzungen dieser Art wirken sich positiv auf das Kleinklima und den Naturhaushalt aus. Zudem werden natürliche Schattenräume geschaffen, die insbesondere bei sommerlichen Hitzeperioden zum menschlichen Wohlbefinden beitragen sollen.

4.8. Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Daher wird 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. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

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 werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB ge-

nannten 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“), erfüllt.

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. Dies gilt 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.

4.9. Leitungsrecht

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Druckrohrleitung des Abwasserwerks. Dieses Leitungsrecht ist bereits grundbuchrechtlich gesichert. Das Leitungsrecht wird daher lediglich nachrichtlich dargestellt. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

4.10. Straßenverkehrsfläche

Vorgesehen ist eine Erschließung mit einer Zufahrt vom Kurzen Weg und vom Schöttelkoter Damm von der mehrere Stichstraßen abgehen. Im Nordwesten gibt es eine große Stichstraße mit ausreichend dimensionierten Wendehammer für LKW und Müllfahrzeuge. Dann gibt es im Nordosten, Südwesten und Südosten noch drei kleine Stichstraßen. Diese sind lediglich als Zufahrten für Grundstücke dimensioniert. Da hier keine Müllfahrzeuge wenden können, müssen die Müllbehälter bis an die neue Haupteerschließungsstraße gebracht werden. Da die neu anzulegende Erschließungsstraße nur den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebiets aufzunehmen hat, empfiehlt sich ein verkehrsberuhigter Ausbau (7 km/h). Im Hinblick auf die Ansprüche an den öffentlichen Raum (Fahrzeugverkehr, Parken, Radfahrer und Fußgänger, Grüngestaltung, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten) sollte allerdings eine gewisse Gestaltqualität angestrebt werden. Um den v. g. Ansprüchen gerecht zu werden, wird die Erschließungsstraße mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen enthält der Bebauungsplan nicht. Er bildet damit auf der Grundlage der vorab formulierten Zielsetzungen die flächenmäßigen Vorgaben für die spätere Ausbauplanung.

5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Ausweisung	Fläche in qm	Fläche in %
allgemeines Wohngebiet (WA)	29.812 m ²	85,9
überbaubare Fläche (GRZ 0,4) 8,1	11.925 m ²	
Fläche Kindertagesstätte	2.082 m ²	6
Straßenfläche	2.828 m ²	8,1
Plangebietsgröße	34.722 m²	100,00

Tab. 1: Städtebauliche Kennwerte

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Belange des Umweltschutzes

6.1.1. Immissionen und Emissionen

Verkehr

Im Plangebiet sind keine störenden Immissionen durch den Verkehr zu erwarten. Im Allgemeinen Wohngebiet ist lediglich mit dem quartiersüblichen Verkehr zu rechnen.

Gewerbe

Störende Immissionen durch gewerbliche Betriebe sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Betriebe. Beides ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden und müsste bei einer späteren Errichtung Rücksicht auf das vorhandene WE nehmen.

6.1.2. Ökologische Belange/Umweltbericht

Gemäß § 13 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Zudem ist die Eingriffsregelung nicht beachtlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt bzw. werden in der Planung durch die gewählten Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

6.1.3. Artenschutz

Für das Plangebiet ist durch das Büro BUNT - Büro für Umweltbildung, Naturschutz & nachhaltigen Tourismus, Münster (August 2025) eine Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt.

Durch das Büro Echolot GbR, Münster (November 2025) erfolgte separat die artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe Fledermäuse. Die Artenschutzrechtliche Prüfungen sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Vögel und Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden keine planungsrelevanten Arten mit Reviervorkommen festgestellt. Vorhabenbedingt besteht daher weder eine Gefahr von Gelegeverlusten noch von einer Verletzung oder Tötung von Jungvögeln. Auch Störungen des Brutgeschehens können ausgeschlossen werden. Die vorliegenden Beobachtungen geben zudem keinen Hinweis auf das Vorhandensein regelmäßig genutzter, essenzieller Nahrungshabitate planungsrelevanter Brut- oder Rastvogelarten. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten kann resümierend ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich sind alle europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Für alle nicht planungsrelevanten Vogelarten sowie potenzielle Vorkommen weiterer Arten liegt jedoch unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Es handelt sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem kommen die Arten nur mit einzelnen oder wenigen Revierpaaren im Plangebiet vor, sodass ein Einbezug in die artspezifischen Betrachtungen der Artenschutzprüfung nicht gerechtfertigt ist.

Die Prüfung ergibt für alle vorkommenden Vogelarten, dass für sie unter Berücksichtigung der vorab festgelegten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig sind. Eine vertiefende Abprüfung der Verbotstatbestände ist für keine der festgestellten Arten notwendig.

Fledermäuse

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung wurden mindestens sechs Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus, Bartfledermaus (Große Bartfledermaus/Kleine Bartfledermaus), Fransenfledermaus, Braunes Langohr) sicher erfasst.

Das betrachtete Plangebiet besteht zum einen aus Wohnbebauung, die erhalten bleibt, zum anderen aus einer Freifläche mit angrenzendem Baumbestand und einem leerstehenden Gartenhaus. Nach aktuellem Kenntnisstand werden die Gehölze entnommen und das Gartenhaus abgebrochen. Die bestehende Freifläche wird überbaut. Darüber hinaus ist nach Erschließung der Fläche von nächtlichem Lichteintrag in angrenzende Siedlungsbereiche (Wohngebäude und Gärten) auszugehen.

Im Rahmen der Untersuchung sind Quartierstandorte der nachgewiesenen Fledermausarten weder an den Gehölzen noch an der Gartenhütte erfasst worden. Werden die Gehölze entnommen und die Gartenhütte abgebrochen, kommt es nicht zur Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und somit nicht zur Auslösung des Tötungstatbestands. Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung sind daher nicht notwendig.

Teilbereiche der vorhandenen Flugstraße im Plangebiet führen schon jetzt durch den punktuell beleuchteten Siedlungsbereich, wobei die dort vorhandene Beleuchtung offensichtlich keine unüberwindbare Barriere für die Zwergfledermäuse darstellt.

Somit kommt es bei Entnahme oder Beleuchtung der benannten Gehölzstruktur zwar zu einer Störung, jedoch nicht zur Auslösung des Störungstatbestandes (§ 44 (1), 2 BNatSchG).

Der Grünlandbereich der Freifläche stellt einen temporär aufgesuchten Teilnahrungsraum der Breitflügelfledermaus dar. Da die Breitflügelfledermaus dort lediglich an einem Termin Anfang Juni mit mehreren Individuen auffällige Präsenz zeigte, ist davon auszugehen, dass sie weitere Nahrungshabitate im Umfeld sehr viel regelmäßiger nutzt. Somit stellt die Überbauung der Grünlandfläche den Verlust eines Teilnahrungsraumes und somit eine Störung der Breitflügelfledermaus dar. Diese ist jedoch aufgrund der nur unregelmäßigen Jagdgebietenutzung der Planfläche nicht so erheblich, dass sie den Erhaltungszustand der lokalen Breitflügelfledermauspopulation verschlechtert. Die Überbauung der Grünlandfläche führt also nicht zur Auslösung des Störungstatbestandes (§ 44 (1), 2 BNatSchG).

Für alle weiteren nachgewiesenen Fledermausarten (Artengruppe Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Rauhaufledermaus) ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Nächtlicher Lichteintrag in sporadisch genutzte Bereiche und die Entnahme gelegentlich aufgesuchter Vegetationsstrukturen stellt zwar auch für diese Fledermausarten eine Störung dar, diese ist aber nicht so erheblich, dass sie den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen dieser Fledermausarten beeinträchtigt. Somit führt die Umsetzung des Planungsvorhabens für keine der nachgewiesenen Fledermausarten zur Auslösung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung (§ 44 (1), 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Störungen sind nicht notwendig.

Da weder an den Bäumen, noch an der Gartenhütte des Plangebiets Quartiere der nachgewiesenen Fledermausarten festgestellt wurden, führt deren Entnahme nicht zum Verlust von Lebensstätten. Der Verlust von Lebensstätten ist also auszuschließen.

Da es im Rahmen der Planumsetzung nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (1) kommt, sind keine Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen notwendig.

Vorgaben bezüglich Gehölzrodung und Baufeldräumung

Zum Schutz vorkommender Vogelarten wird es für notwendig erachtet, im Regelfall Rodungsarbeiten und die weitere Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar durchzuführen. Das Baufeld ist anschließend weitgehend vegetationslos zu halten, sodass während der Brutzeit keine für Vögel attraktiven Vegetationsstrukturen wie Hochstaudenfluren neu entstehen.

Sollte geplant sein, ein Baufeld ohne größeren Gehölzbestand während der Brutzeit vom 01. März bis 31. Oktober zu räumen, so kann alternativ die artenschutzrechtliche Zulässigkeit kurz vor Beginn der geplanten Arbeiten durch einen Artenschutzsachverständigen abgeprüft werden (Baufeldfreigabe).

Empfehlungen zum Amphibienschutz

Da Vorkommen planungsrelevanter Arten hinreichend sicher ausgeschlossen wurden wird in dieser Artenschutzprüfung bei Umsetzung von Baumaßnahmen kein Einsatz von Amphibienschutzzäunen gefordert. Im Plangebiet existieren jedoch von Amphibien besiedelte Gartenteiche, sodass vorhabenbedingt durchaus Amphibien im Landlebensraum verletzt oder getötet werden können, beispielsweise durch Maschineneinsatz oder Strukturen, die eine Fallenwirkung haben. Zudem kann es auch bei einer etwaigen Verfüllung von Gartenteichen zum Verletzen oder Töten von Amphibien oder der Zerstörung von Laich kommen.

Es werden daher folgende Amphibienschutzmaßnahmen empfohlen:

- Arbeitstägliches Absuchen von Baugruben und Bereitstellung von Kletterhilfen
- Etwaige Verfüllung von Gartenteichen unter fachkundiger Begleitung

Empfehlungen zum Fledermausschutz

Einen wertvollen Beitrag zur Reduktion nächtlichen Lichteintrags kann „fledermausfreundliche“ Beleuchtung leisten. Diese beinhaltet so wenig Lichtpunkte wie möglich, punktuelles, in niedriger Höhe und nach oben sowie hinten hin abgeschirmtes Licht. Dabei sollten die Leuchtkörper so oft wie möglich ausgeschaltet bleiben, also nur bei Bedarf eingesetzt werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht verwendet werden. Diese haben eine reduzierte Anlockwirkung auf Insekten, sodass es möglichst nicht zur Entwertung und Verlagerung von Nahrungshabitaten der nachgewiesenen Fledermausarten kommt.

Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

6.1.4. Klimaschutz

Der Bebauungsplan trägt perspektivisch dazu bei, dass die Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden wird. Damit bleiben klimawirksame Freiflächen erhalten. Aufgrund der möglichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet kann es zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen. Dadurch werden die Boden- und die Lufttemperaturen in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, das weitestgehend bereits bebaut ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

6.1.5. Altlasten

Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden hier 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.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke, die entlang der bestehenden Straßen Kurzer Weg, Schöttelkotter Damm und Von-Steuben-Straße liegen, ist über diese gesichert. Für die dahinterliegenden Bereiche ist eine Erschließung mit einer Zufahrt vom Kurzen Weg und vom Schöttelkotter Damm vorgesehen. Um einen angemessenen verkehrsberuhigten Ausbau zu ermöglichen, sind die Straßen in einer Breite von 7 m festgesetzt.

6.3. Ver- und Entsorgung

Als Bestandsgebiet mit entsprechender Bebauung erfolgt die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität bereits heute durch die Stadtwerke. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch

die Stadtwerke. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über Hydranten, die bei der Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes durch die Stadtwerke vorzusehen sind.

Das Schmutzwasser ist getrennt an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den umgebenen Straßen anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist getrennt an die vorhandene Regenwasserkanalisation in den umgebenen Straßen anzuschließen. Da das Kanalnetz bereits stark ausgelastet ist, darf jedoch maximal eine abflusswirksame Fläche (Dächer, Hofzufahrten, Wege, Plätze, Straßen) von 50 % der Gesamtfläche angeschlossen werden. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem ein Teil des Niederschlagswassers bereits heute in der Fläche versickert. An diesem Zustand ändert sich durch die Planung nichts. Zudem weist die Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 in dem Gebiet einen Plaggenesch mit einem sandigen Oberboden aus. Unter dem Punkt Versickerungseignung wird die Fläche ebenfalls als geeignet gekennzeichnet. Gleichwohl ergeht der Hinweis, dass bei Neubauten mit dem Abwasserwerk die Notwendigkeit etwaiger Rückhaltesysteme zu klären ist.

Für die beiden privat erschlossenen Wohnstraßen gilt, dass die dazu gehörigen Entwässerungseinrichtungen privat betrieben werden.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schermetalle in das Grundwasser eingetragen werden, wird darauf hingewiesen, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen. Andernfalls ist davon auszugehen, dass es zu einem Verstoß gegen das Verschlechterungsgebot aus Artikel 4 der Wasserrahmenrichtlinie kommt.

6.4. Denkmalschutz

Ein Baudenkmal der Baudenkmalliste der Stadt Gronau ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern 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 ist im Bebauungsplan aufgeführt.

6.5. Kampfmittel

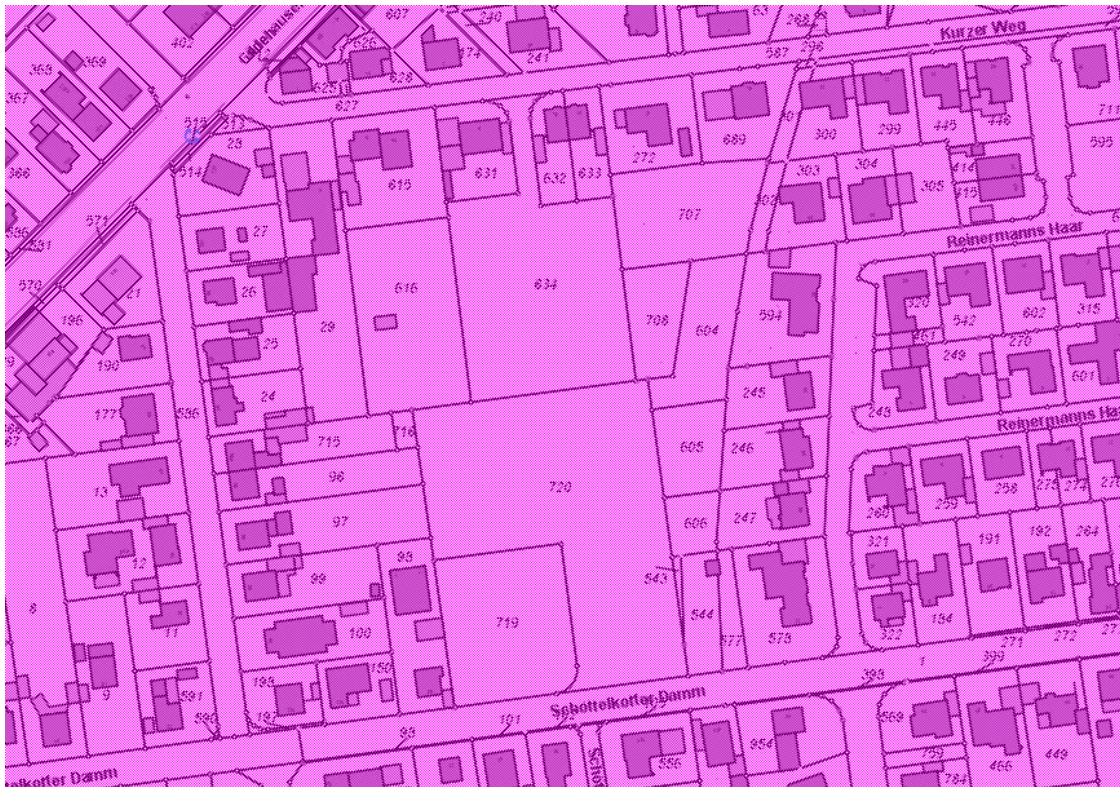


Abb. 10: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bombenabwurfgebiets. Sofern bei Durchführung von etwaigen Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, 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.

6.6. Bodenordnung

Im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet ist absehbar, dass zur Realisierung der Planungsziele die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen eines bodenordnenden Verfahrens erforderlich ist.

Hierzu hat der Rat der Stadt Gronau gem. § 46 BauGB die Durchführung einer Baulandumlegung angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Stadt Gronau hat daraufhin die Umlegung gem. § 47 BauGB bestandskräftig eingeleitet.

6.7. Kosten und Finanzierung

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

7. Verfahrensvermerke

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 00.00.2026 sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im April 2026

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

C. Goldschmidt

Stadt Gronau (Westf.)

Fachdienst Stadtplanung

Textliche Festsetzungen

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

2.1 Grundfläche (§19 BauNVO)

Innerhalb des Gebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garage, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grenze von 0,5 festgelegt.

Weisen Grundstücke einen höheren Versiegelungsgrad auf, ist ein Nachweis über die Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück zu erbringen. In diesem Fall darf die GRZ II bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind. Hierbei darf eine Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

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

Es wird eine maximale **Firsthöhe** (FH) von 11,50 m festgesetzt. Als Höchstmaß für die **Traufhöhe** (TH) wird eine Höhe von 6,5 m festgesetzt.

Für ein Staffelgeschoss wird eine **maximale Gebäudehöhe** (Oberkante der baulichen Anlage) von 9,50 m festgesetzt. Die Höhenbegrenzung für die maximale Höhe der **Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses** wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die Höhen werden dabei gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Bei der Traufhöhe handelt es sich um die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dacheindeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

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 Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gilt den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich des eingetragenen Leitungsrechts

6.0 Grünfestsetzungen**6.1 Vorgärten (§9 Abs. 1 Nr. 20, 23b und 25 BauGB)**

Die Vorgärten sind, soweit nicht für Hauszugänge, Stellplatz-/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt, als wasserdurchlässige Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

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

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Nebenanlagen ab einer Größe von 12 qm nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

Die Dachflächen sind mit einem mind. 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.

Von der Begrünung kann nur für Bereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mind. 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Auf die Einrichtung kann verzichtet werden, wenn auf mind. 50% der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung installiert werden.

6.3 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 400 qm mind. ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

7.0 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. Die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften (§89 Abs. 1 BauO NW)

8.1 geneigte Dächer

Zulässig für neugeplante Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer und Flachdächer, weil diese sich besonders gut für Dachbegrünungen und/oder Solarenergienutzung eignen.

8.2 Staffelgeschosse

Ein Nicht-Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig, wenn die Außenwände allseitig mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.

8.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dachgauben und Einschnitte bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

8.4 Dachgauben

Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten. Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

Hinweise

1.0. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Vorgaben bezüglich Gehölzrodung und Baufeldräumung

Zum Schutz vorkommender Vogelarten wird es für notwendig erachtet, im Regelfall Rodungsarbeiten und die weitere Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar durchzuführen. Das Baufeld ist anschließend weitgehend vegetationslos zu halten, sodass während der Brutzeit keine für Vögel attraktiven Vegetationsstrukturen wie Hochstaudenfluren neu entstehen.

Sollte geplant sein, ein Baufeld ohne größeren Gehölzbestand während der Brutzeit vom 01. März bis 31. Oktober zu räumen, so kann alternativ die artenschutzrechtliche Zulässigkeit kurz vor Beginn der geplanten Arbeiten durch einen Artenschutzsachverständigen abgeprüft werden (Baufeldfreigabe).

Empfehlungen zum Amphibienschutz

Da Vorkommen planungsrelevanter Arten hinreichend sicher ausgeschlossen wurden wird in dieser Artenschutzprüfung bei Umsetzung von Baumaßnahmen kein Einsatz von Amphibienschutzzäunen gefordert. Im Plangebiet existieren jedoch von Amphibien besiedelte Gartenteiche, sodass vorhabenbedingt durchaus Amphibien im Lebensraum verletzt oder getötet werden können, beispielsweise durch Maschineneinsatz oder Strukturen, die eine Fallenwirkung haben. Zudem kann es auch bei einer etwaigen Verfüllung von Gartenteichen zum Verletzen oder Töten von Amphibien oder der Zerstörung von Laich kommen.

Es werden daher folgende Amphibienschutzmaßnahmen empfohlen:

- Arbeitstägliches Absuchen von Baugruben und Bereitstellung von Kletterhilfen
- Etwaige Verfüllung von Gartenteichen unter fachkundiger Begleitung

Empfehlungen zum Fledermausschutz

Einen wertvollen Beitrag zur Reduktion nächtlichen Lichteintrags kann „fledermausfreundliche“ Beleuchtung leisten. Diese beinhaltet so wenig Lichtpunkte wie möglich, punktuell, in niedriger Höhe und nach oben sowie hinten hin abgeschirmtes Licht. Dabei sollten die Leuchtkörper so oft wie möglich ausgeschaltet bleiben, also nur bei Bedarf eingesetzt werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht verwendet werden. Diese haben eine reduzierte Anlockwirkung auf Insekten, sodass es möglichst nicht zur Entwertung und Verlagerung von Nahrungshabitaten der nachgewiesenen Fledermausarten kommt.

Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

5.0. Entwässerung

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

Bei Neubauten ist mit dem Abwasserwerk die Notwendigkeit etwaiger Rückhaltesysteme zu klären.

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.

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist (PlanZV)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023