



# STADT OELDE

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“

-Vorentwurf-

Stand Mai 2020

---

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund  
Tel. 0231 / 557114-0

# **Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ -Vorentwurf-**

## **Inhalt**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil I Begründung</b>  | <b>1</b>  |
| <b>1. Einführung</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich</b>      | <b>1</b>  |
| <b>3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen</b>         | <b>2</b>  |
| 3.1 <i>Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation</i>                  | 2         |
| 3.2 <i>Regionalplan</i>   | 3         |
| 3.3 <i>Flächennutzungsplan</i>  | 3         |
| 3.4 <i>Bestehende Bebauungspläne</i>                                      | 3         |
| 3.5 <i>Naturschutz- und Landschaftspflege</i>                             | 4         |
| 3.6 <i>Klimaschutz</i>  | 4         |
| 3.7 <i>Gewässer und Böden</i>   | 5         |
| 3.8 <i>Altlasten und Kampfmittel</i>                                      | 5         |
| 3.9 <i>Denkmalschutz und Boden-/Denkmalpflege</i>                         | 5         |
| <b>4. Planungsziele und Planungskonzept</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>5. Inhalte und Festsetzungen</b>                                       | <b>6</b>  |
| 5.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>                                      | 6         |
| 5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>                                      | 6         |
| 5.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>                    | 8         |
| 5.4 <i>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</i>              | 8         |
| 5.5 <i>Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten</i>                         | 8         |
| 5.6 <i>Erschließung und Verkehr</i>                                       | 8         |
| 5.7 <i>Grünordnerische Festsetzungen</i>                                  | 9         |
| 5.8 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>                                       | 9         |
| 5.9 <i>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärm-</i> | 10        |
| <b>6. Sonstige Belange</b>  | <b>13</b> |
| 6.1 <i>Entwässerung</i>   | 13        |
| 6.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>  | 14        |
| <b>7. Umweltrelevante Auswirkungen</b>                                    | <b>14</b> |
| 7.1 <i>Umweltprüfung und Umweltbericht</i>                                | 14        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 7.2        | <i>Bodenschutz und Flächenverbrauch</i> | 14        |
| 7.3        | <i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i>    | 15        |
| 7.4        | <i>Eingriffsregelung</i>                | 16        |
| 7.5        | <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>   | 16        |
| 7.6        | <i>Staub- und Geruchsbelastung</i>      | 16        |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenordnung</b>                     | <b>17</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Hinweise</b>                         | <b>17</b> |
| <b>10.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                    | <b>17</b> |
|            | <b>Teil II Umweltbericht</b>            | <b>17</b> |
|            | <b>Teil III Anlagen</b>                 | <b>17</b> |

## Teil I Begründung

### 1. Einführung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Am Ruthenfeld“ befindet sich knapp 2 km nordöstlich des Hauptzentrums der Stadt Oelde, und etwa 100 m nördlich der Eisenbahnstrecke Hamm - Hannover. In direkter Nachbarschaft nördlich zum Plangebiet befinden sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche in offener Bauweise. Im Plangebiet befindet sich ein älteres Wohngebäude (Am Ruthenfeld 24). Als Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhangs sollen im Plangebiet weitere Wohngebäude planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll für die Außenbereichsfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es sollen ca. sechs bis acht Baugrundstücke neu entwickelt werden, die von der Straße Am Ruthenfeld durch eine innere Erschließung angebunden werden sollen. Der Bedarf an Wohngrundstücken in Oelde soll damit auch durch Neuausweisungen im Flächennutzungsplan (FNP) gedeckt werden. Die Fläche ist bislang als gewerbliche Fläche im FNP dargestellt. Der Vorrat an gewerblichen Flächen wird von der Stadt Oelde, auch nach der Änderung dieser Fläche in eine Wohnbaufläche, weiterhin als ausreichend bewertet.



Abb. 1: Plangebiet und räumlicher Umgebungsbereich (tim-online.nrw 2020)

### 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ liegt in Oelde Nordost in der Gemarkung Oelde, Flur 149 und umfasst die Flächen der Flurstücke 49 und 50 an der Straße Am Ruthenfeld.

Östlich grenzen ein Pferdestall mit Reitplatz sowie gewerbliche Nutzungen an. Im Süden grenzt das Flurstück 749 als baumbeständiges Grünland mit einem Regenrückhaltebecken an. Südlich verlaufen außerdem die Rhedaer Straße (Kreisstraße 52) mit dem straßenbegleitenden Axtbach sowie die Bahnstrecke Hamm-Hannover. Westlich des Plangebiets verläuft

das Flurstück 749 als Wegefläche und im Weiteren grenzt Grünland mit Gehölzen an (Flurstück 758). Im Abstand von etwa 85 Metern besteht westlich eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), die auch vom Axthausener Weg erschlossen wird. Nördlich der Straße Am Ruthenfeld grenzt ausgedehnte Wohnbebauung an.

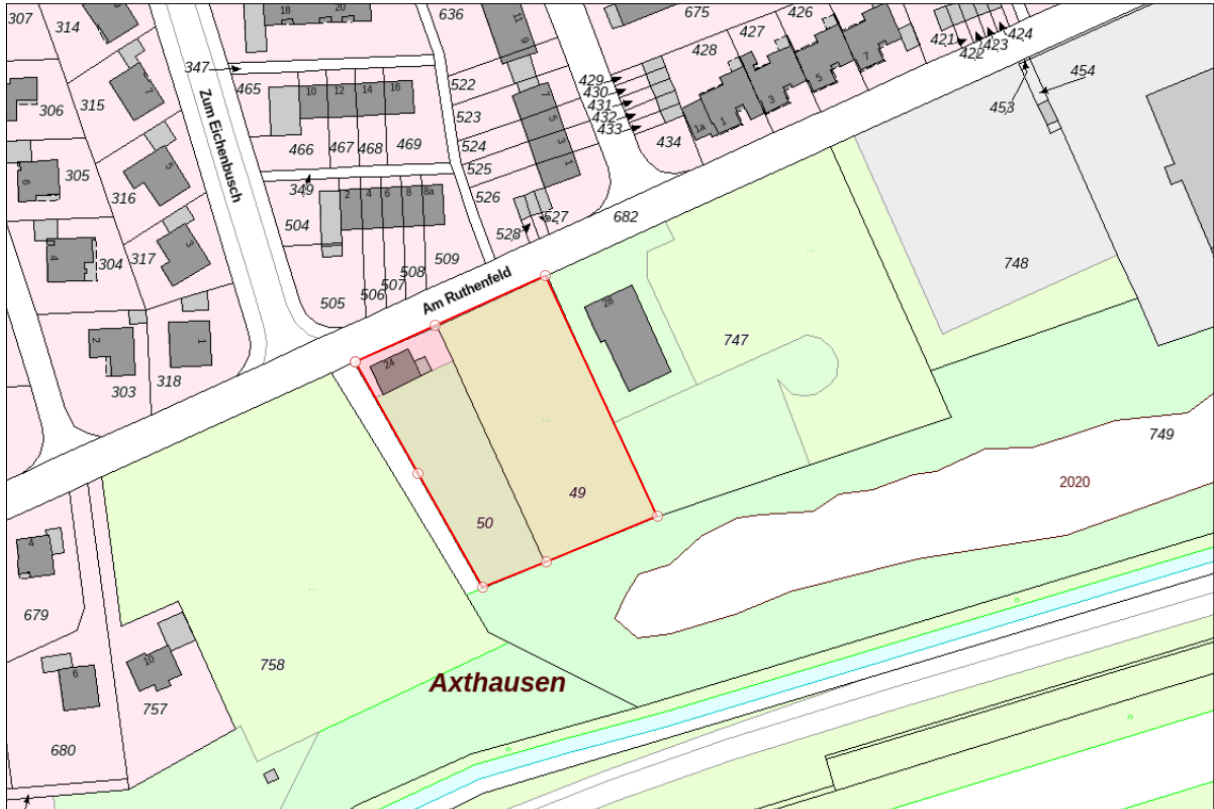


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 (tim-online.nrw 1010)

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich in Privateigentum. Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude bebaut, das aktuell leer steht. Bei den umgebenen Flächen handelt es sich um Gartenland. Die angrenzenden Nutzungen sind mit Wohngebäuden (nördlich Am Ruthenfeld), einer Reithalle und Gewerbebauten südöstlich Am Ruthenfeld als heterogen zu bezeichnen.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ bekräftigt die Absicht der Stadt Oelde in dieser Umgebung im Übergang zum Außenbereich weitere Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Oelde hat über die Keitlinghauser Straße (L 793) einen Autobahnanschluss an die A 2 und damit an den überregionalen Straßenverkehr. Am Bahnhof Oelde verkehren die Bahnen des RE 6 (Minden-Köln/Bonn) und ERB RB 69 (Münster-Bielefeld). Die Buslinie 472 bietet eine Verbindung zwischen dem Haltepunkt Am Ruthenfeld und Bahnhof. Es ist davon auszugehen, dass der neu erzeugte Verkehr durch die zu erwartenden ca. 20-25 Wohneinheiten so gering ausfällt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr der Straßen Am Ruthenfeld und im weiteren Verlauf auf die Rhedaer Straße (Kreisstraße 52) entstehen werden.

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Konflikte mit der Regionalplanung bestehen nicht. Die Bezirksregierung in Münster hat dem Vorhaben und der notwendigen Änderung des FNP bereits mit Schreiben vom 21.07.2017 zugestimmt. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist der Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung macht somit eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche erforderlich. Die Änderung des FNP soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die westliche Wohnbebauung ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Südlich ist eine Grünfläche mit Kennzeichnung eines Überschwemmungsgebietes und Regenrückhaltebeckens dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen B-Plans Nr. 75 „Axthausen Süd“. Im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ wird der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 75 zurück genommen.

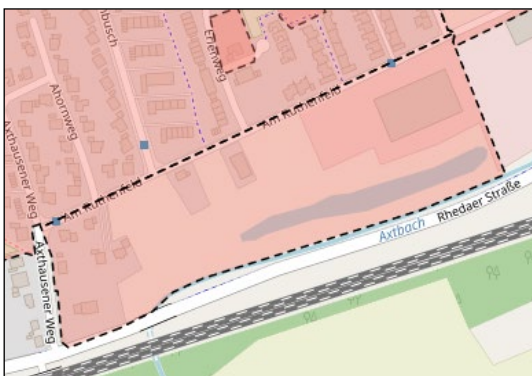


Abb. 4: B-Plan Nr. 75 „Axthausen Süd“ (nicht rechtswirksam)

### **3.5 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Oelde.

Das östliche Flurstück Nr. 49 wird aktuell als Pferdeweide genutzt und stellt sich als intensives Grünland dar. Am Nordrand des Flurstücks befindet sich eine Platane, die prägend für das nähere Umfeld ist. Das westliche Flurstück 50 mit dem Wohnhaus ist von einem Hausgarten mit Ziergehölzen umgeben. Auf dem Grundstück befinden sich vereinzelt Sträucher und eine abgängige Fichte. Westlich des Plangebiets schließt eine Wegeparzelle an, die von einer freiwachsenden Feldhecke gesäumt wird. Die Feldhecke befindet sich außerhalb des Plangebiets und wird von der Planung nicht berührt. Am Südrand des Plangebietes schließt ein Gehölzsaum an, der den Übergang zu dem hier vorhandenen Regenrückhaltebecken bildet.

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und soll zur Offenlage der Planung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist zu ermitteln, ob und bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden können.

### **3.6 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Eine gute Durchgrünung soll ein ausgeglichenes Temperaturfeld im Plangebiet bewirken. Aufgrund der offenen Bebauung sind Windausgleichsströmungen möglich, so dass Frischluftzufuhr aus angrenzenden Freiräumen begünstigt wird. Aufgrund dieser Eigenschaften zeichnet sich ein solches Siedlungsklima in der Regel durch ein positives Bioklima aus.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich im Umfeld keine größeren Emittenten befinden.

In ca. 150 m Entfernung befindet sich die Eisenbahnstrecke und in ca. 1.700 m Entfernung befindet sich die BAB 2.

Anhaltspunkte dafür, dass Luftschadstoffe ein Problem darstellen, liegen nicht vor und sind aktuell auch nicht zu erwarten.



### **3.7 Gewässer und Böden**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes verläuft der Axtbach. Der Bereich zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der K 52 ist Bestandteil des Überschwemmungsgebiets bzw. der HQ-100-Linie. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Gemäß Bodenkarte NRW (WMS-Server) kommt im Plangebiet als Bodentyp überwiegend eine Pseudogley-Parabraunerde vor. Der stark lehmig-sandige Boden weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität und einen geringen Stauwassereinfluss auf.

Der Geologische Dienst NRW hat auf der Grundlage der flächendeckenden Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 alle Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion bewertet. Der im Plangebiet vorkommenden Boden weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf (Geologischer Dienst NRW, Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden, 3. Auflage, Abfrage am 21.01.2020).

### **3.8 Altlasten und Kampfmittel**

Das Vorliegen von Altlasten und Kampfmitteln ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Eine Altlastenverdachtsfläche liegt im Plangebiet nicht vor.

Zum Umgang mit Kampfmitteln wird die Stadt Oelde im weiteren Verfahren mit der Bezirksregierung Arnsberg abstimmen, ob weitere Maßnahmen oder Kennzeichnungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

### **3.9 Denkmalschutz und Boden-/Denkmalpflege**

Denkmalschutzrechtliche Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## **4. Planungsziele und Planungskonzept**

Dem Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ liegt ein Baukonzept zugrunde, das die Nutzung der Fläche als Standort für Einzel- oder Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorsieht. Das leerstehende Bestandsgebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Entlang der Straße Am Ruthenfeld sind zwei Baufelder vorgesehen, in denen jeweils ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann. Die Bebauung ist straßenseitig Am Ruthenfeld zwingend als zweigeschossige Bebauung vorgesehen, um eine räumliche Fassung des Straßenraumes zu erwirken. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Auch hier soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Die Grundstücke werden von der Straße Am Ruthenfeld erschlossen. Die interne Erschließung ist mittels einer Stichstraße in einer Breite von 6 Metern mit Wendehammer geplant. Die Häuser sollen um die Stichstraße angeordnet werden. Die südlich geplanten Doppelhäuser sollen



als Querriegel den Bereich zur Bahntrasse abgrenzen und eine lärmabschirmende Wirkung für den nördlichen Bereich bewirken.

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ermittelt. Private Pkw-Stellplätze sind bei einem angewandten Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit den Gebäuden auf den Grundstücken zugeordnet.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Umgebungsbereich des Plangebiets befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen. Für das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Eine Klarstellung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Sinne des Zieles, Wohnraum zu schaffen durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien erfolgen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in ihrer Gesamtheit die Realisierung eines angemessen verdichteten Neubaugebiets gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- max. Trauf- und Gebäudehöhen

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 mit der straßenseitigen Bebauung Am Ruthenfeld wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, für die rückwärtige Bebauung in den Teilgebieten WA2 und WA3 eine GRZ von 0,3. Damit wird eine Bebauung ermöglicht, die jener der angrenzenden Baugebiete ähnelt. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Überschreitung der GRZ bleibt zulässig.

Damit werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.

#### Die Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und eine maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept zeichnerisch als Mindest- und Höchstmaß in Metern festgesetzt.

Im WA1 sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um dem städtebaulichen Anspruch einer Straßenrandbebauung zu entsprechen. Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, kann zusätzlich zu den beiden Vollgeschossen ein drittes Geschoss errichtet werden, welches den Anforderungen an ein Nichtvollgeschoss entspricht. Dies ist dann gegeben, wenn das

Geschoss weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m aufweist.

Im WA2 sind max. zwei Geschosse zulässig, jedoch nicht zwingend. In diesem Teilgebiet können somit auch Wohngebäude mit lediglich einem Vollgeschoss entstehen. Im südlichen Teilgebiet WA3 werden wiederum zwei Geschosse zwingend festgesetzt, um eine lärmabschirmende Wirkung für die nördlichen Gebäude zu erreichen. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen entsprechen den zulässigen Geschoßhöhen und beziehen sich auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (BP = 83,90 m).

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplan-Vorentwurfs wird der Traufhöhenpunkt für die zulässigen Dachformen des Satteldaches und des Flachdaches genau bestimmt (siehe Abbildung). Als Traufhöhe (TH) beim Satteldach gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Vollgeschosses mit der äußeren Dachhaut, bei Flachdächern ist es der Attikaabschluss des Vollgeschosses.

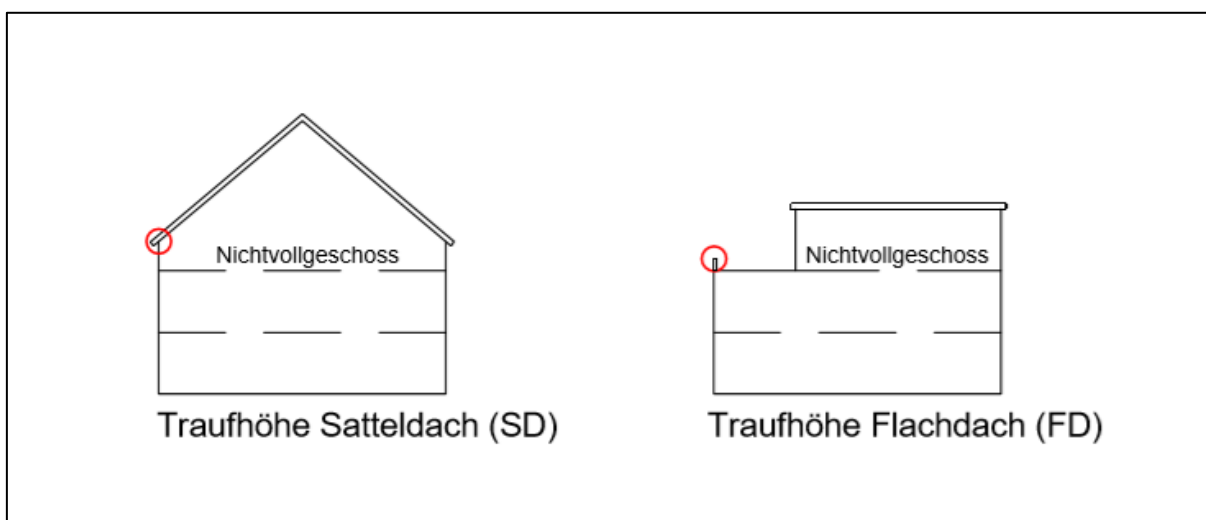


Abb. 5: Bestimmung der zulässigen Traufhöhe bei unterschiedlichen Dachformen

Das vorhandene Gelände hat eine Höhe von knapp 84 m ü. NHN im Norden und fällt nach Süden leicht auf ca. 83 m ü. NHN ab. Im WA1 können mit den maximal zulässigen Traufhöhen von 6,0 bis 7,0 m somit Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal 10,5 m errichtet werden. In den WA2 und WA3 können mit den maximal zulässigen Traufhöhen Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 3 m bis 4,8 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,5 m errichtet werden.

In den WA2- und WA3-Gebieten darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Diese ergänzende Begrenzung soll eine baulich visuelle Unterordnung solcher Anlagen unterstreichen.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen sichern eine einheitliche Höhenentwicklung im Baugebiet. Das Nebeneinander stark unterschiedlicher Gebäudehöhen mit der Folge eines heterogenen Ortsbildes wird somit vermieden.

Da aufgrund des Geländegefälles und der Entwässerungsplanung im weiteren Verfahren eine konkretisierte Erschließungsplanung erforderlich wird, sowie geringfügige Geländemodellierungen zu erwarten sind, sind diese Höhenfestsetzungen im weiteren Verfahren anzupassen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet ist gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Im Baugebiet soll entsprechend dem Bebauungskonzept die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, so dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht wird.

### **5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine städtebauliche Ordnung zu bewahren und die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen zu gewährleisten, sollen im WA1 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig sein. Garagen und Carports müssen mit Ihren Einfahrtsseiten einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straße einhalten, um einen ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten.

Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten und sind zu dieser Seite mindestens zur Hälfte zu begrünen. Die Wohnfeldqualität soll hierdurch gesichert werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Vorgärten sind Standorte für Abfall- oder Wertstoffbehälter ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zur Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen soll der Boden vor übermäßiger Versiegelung geschützt werden. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze im WA1 dient der städtebaulichen Ordnung und dem straßenseitigen Erscheinungsbild des Baugebietes.

### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal sechs beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll damit die geplante Nutzungsdichte gesichert werden und weitere Erfordernisse an Stellplatzflächen vermieden werden.

### **5.6 Erschließung und Verkehr**

Über die Straße Am Ruthenfeld ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die das Plangebiet erschließende Verkehrsfläche (Stichstraße) ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Diese wird in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um ausreichenden Bewegungsspielraum für die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen und Garagen zu ermöglichen. Ebenso ist die Breite erforderlich, um die Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum mit den erforderlichen Schutzstreifen restriktionsfrei verlegen zu können.

Die Wendefläche am Ende der Stichstraße entspricht den Anforderungen für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs.

Es werden Sichtfelder zeichnerisch festgesetzt. Das sind Bereiche der Einmündung der Stichstraße, die von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten sind.

## **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Es sollen einheimische, standortgerechte Laubbäume im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage (ein Baum je geplante vier Stellplätze) gepflanzt und unterhalten werden.

Der zum Erhalt festgesetzte Baum an der Straße Am Ruthenfeld ist fachgerecht zu erhalten. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten, Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm- und Wurzelbereich des Baumes nicht beeinträchtigen. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der zeichnerisch festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich (Kronendurchmesser 6 Meter). Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich, soweit diese nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 20 cm in 1 m Höhe).

Im Übergang zum Außenbereich sind der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen als Landschaftselemente ein wichtiger Beitrag zum Erhalt örtlichen Charakters und der ökologischen Bedingungen bei neuer Bodeninanspruchnahme.

### Dachbegrünung

Wohngebäude mit Flachdächern bis 5° Dachneigung sowie Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

Grund der Festsetzung ist, Klimaanpassungsmaßnahmen stärker zu berücksichtigen. Mit der Dachbegrünung kann das Aufheizen von Gebäuden gemindert werden und als Zwischenspeicher für anfallendes Niederschlagswasser dienen. Dachbegrünungen wirken über höhere Verdunstungsleistungen positiv auf das örtliche Klima.

### Gestaltung privater unbebauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sowie § 8 BauO sind Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

Grund der Festsetzung ist die Gewährleistung einer klimawirksamen und ortstypischen Gestaltung von Vorgärten.

## **5.8 Örtliche Bauvorschriften**

Nach den örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oelde werden zusätzlich Gestaltungsregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Satteldach und Flachdach werden mit Angabe der

Hauptfirstrichtung als zulässige Dachformen bestimmt. Die Kubatur bzw. insbesondere die Dachform und Gestaltung der Wohngebäude wird unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung und der exponierten Lage am Ortsrand festgesetzt. Es soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden und eine Durchmischung der Dachformen aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Außerdem werden damit Regelungen zur Gestaltung von

- Dachneigungen,
- Sockelhöhen,
- Dachaufbauten,
- Dacheindeckungen
- Fassaden,
- Solaranlagen,
- Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Doppelhäusern
- Grundstückseinfriedungen und
- Abfallbehältern

bestimmt. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Bebauung und die Einbindung in den Siedlungsbestand. Die Festsetzungen setzen ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

#### 5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärm-

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Bahnstrecke ein. Die zu erwartenden Lärmemissionen wurden vorab begutachtet. Im Lärmgutachten (Wenker & Gesing, 19.06.2019) werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecken 1700 und 2990 berechnet und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 definiert:

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich für das Plangebiet la-geabhängig folgende verkehrsbedingte Mittelungspegel:

| verkehrsbedingte Mittelungspegel  | bei freier Schallausbreitung | mit Gebäudeabschirmung nach vorliegendem städtebaulichem Konzept | Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 |
|-----------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)  | 62 bis 67 dB(A)              | 50 bis 66 dB(A)  | 55 dB(A)                            |
| Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). | 61 bis 66 dB(A)              | 50 bis 65 dB(A)  | 45 dB(A)                            |

Die für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 werden somit deutlich überschritten.

Als wirksame Schallschutzmaßnahme sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen an der Quelle der Lärmmentstehung die grundsätzlich wirksamste Maßnahme zur Lärminderung. Vorliegend stellen aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch keine realisierungsfähige Option dar. Eine Schallschutzwand an der in Dammlage liegenden Bahnstrecke lediglich im Abschnitt des Plangebietes wäre wirkungslos, da weiterhin der Schall seitlich der Lärmschutzwand auf das Plangebiet einwirken würde. Erforderlich wäre somit eine erheblich

längere Schallschutzwand (sog. Zusatzlänge), um eine wirksame Minderung der Schallpegel zu erreichen. Eine solche Maßnahme würde jedoch in keinem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis zur Größe des Plangebiets stehen und kann als Option ausgeschlossen werden.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm können sich daher nur auf eine möglichst schallabschirmende Stellung der Baukörper und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume beziehen.

Um die schallabschirmende Wirkung durch die im Baugebiet geplanten Gebäude beurteilen zu können, wurde ergänzend zu dem schalltechnischen Gutachten überprüft, inwieweit sich auf den von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten geringere schienenverkehrsbedingte Mittelungspegel ergeben (Wenker & Gesing, 13.02.2020). Auf Basis der durchgeführten Berechnungen ergaben sich an den Fassaden lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 50 bis 66 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und von 50 bis 65 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 -6.00 Uhr). Der für allgemeine Wohngebiete geltende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird somit zwar überwiegend überschritten, jedoch aufgrund der Gebäudeabschirmung teilweise um ein deutlich geringeres Maß. Nachts gilt für Verkehrslärm ein Orientierungswert von 45 dB(A), der zwar an allen Fassaden weiterhin überschritten wird, jedoch ebenfalls teilweise um ein entsprechend geringeres Maß. Die Abschirmung durch die geplanten Gebäudekörper bewirkt somit im Vergleich zur freien Schallausbreitung eine Minderung der Schienenverkehrslärmimmissionen, wobei die Höhe der Pegelminderung neben der Geschossigkeit auch von den Reflexionen an den jeweils benachbarten Gebäuden abhängt. Aufgrund der ermittelten Verkehrsgeräusche sind im Bebauungsplan zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 darzustellen. Der Bebauungsplan kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden als passiven Schallschutz treffen.

Auf Basis der durchgeführten Berechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung in weiten Teilen maßgebliche Außenlärmpegel von 70 bis 74 dB(A). Ein Teilbereich im Nordosten fällt in den Pegelbereich 66 bis 70 dB(A). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm sind deshalb gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche IV und V zu stellen (vgl. Abb. 4). Darüber hinaus sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

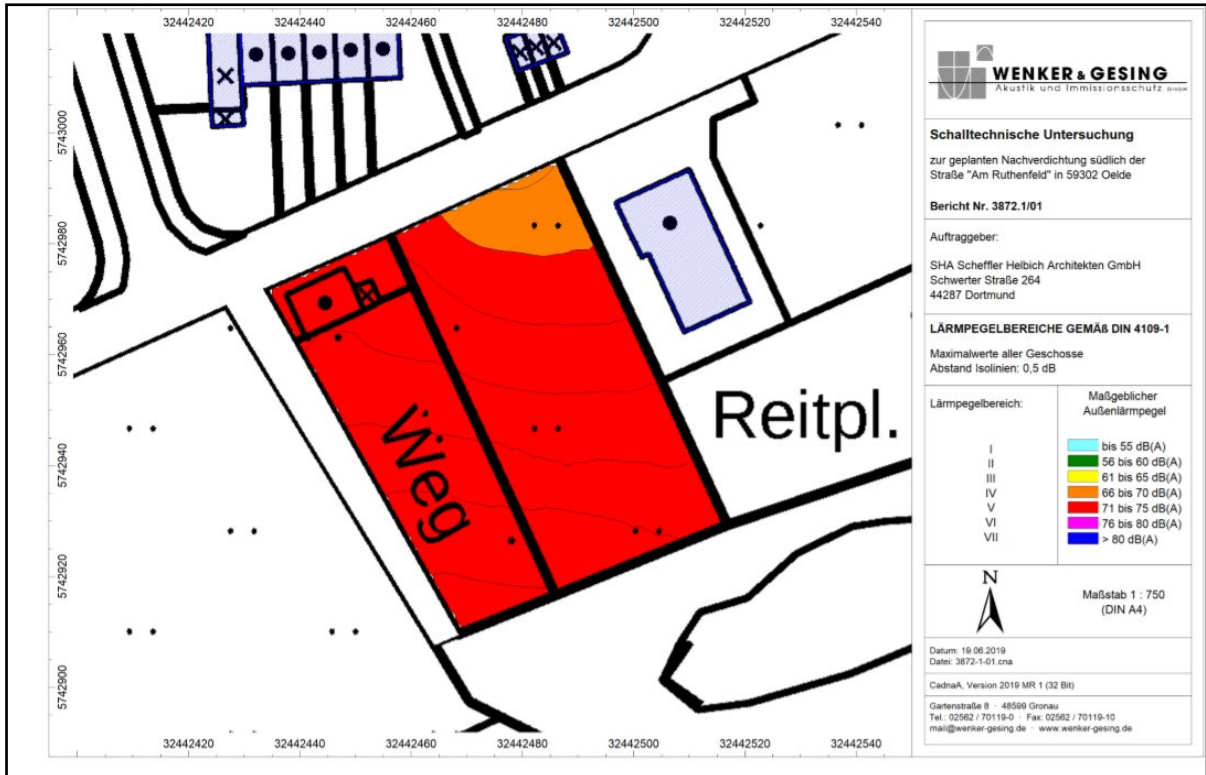


Abb. 4 Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1, (Wenker und Gesing 2019)

Bei Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

| Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches Schalldämm-Maß<br>erf. $R'_{w,ges}$ in dB |                |
|------------------------|--------------------------------------|--|----------------|
|                        |                                      | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen                         | Büroräume u.ä. |
| IV                     | 70                                   | 40   | 35             |
| V                      | 75                                   | 45   | 40             |

Tabelle: Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ setzt entsprechend ein erforderliches Schalldämm-Maß von 45 dB(A) zeichnerisch fest.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  hat im Bauantragsverfahren nach DIN 4109 zu erfolgen.



#### Abweichung/Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels

Von den vorgenannten Regelungen kann abgewichen werden, da im Rahmen eines Einzelnachweises<sup>1</sup> nach DIN 4109 belegt wurde, dass aus Gebäudeabschirmung, der Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen dauerhaft geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Nach der DIN 4109-2 müssen die sich aus der Beurteilungszeit „Nacht“ ergebenden erhöhten Anforderungen (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) nur für Räume erfüllt werden, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnzimmer, Arbeitszimmer) können die sich aus der Tagzeit ergebenden geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz herangezogen werden.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet kann an das in der Straße Am Ruthenfeld liegende Trennsystem angeschlossen werden. Laut vorzeitiger Stellungnahme des städtischen Fachdienstes Tiefbau zum Bebauungsplan ist das Plangebiet im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept enthalten und im Einzugsgebiet des Rückhaltebeckens. Insofern ist die Niederschlagsentwässerung problemlos gewährleistet. Der städtische Fachdienst Tiefbau wird im weiteren Verfahren beteiligt und kann Angaben über die gewässerverträgliche Einleitung und hydraulische Grundlagen geben. Hierbei sind auch die möglichen Starkregenereignisse zu beachten.

Das Schmutzwasser wird an den auf der nördlichen Straßenseite der Straße Am Ruthenfeld liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das Plangebiet grenzt nördlich an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an, liegt jedoch außerhalb des Hochwasserabfluss HQ 100 des Axtbaches.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis übernommen, dass als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand Kellerlichtschächte und Treppenhäuse druckwasserdicht auszuführen sind. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Stellungnahme/erweitertes Gutachten Wenker und Gesing 2020



Abb. 6 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet/Hochwasserabfluss des Axtbaches (HQ 100), blaue Fläche

Im weiteren Verfahren wird, auch im Zusammenhang mit der geplanten Herstellung der Stichstraße, eine Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgen, die das Geländegefälle berücksichtigt und die Entwässerung in das Regenrückhaltebecken thematisiert. Die Abwasserbetriebe werden dabei beteiligt.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Laut Auskunft der zuständigen Müllentsorger wird mit dreiachsigen Müllfahrzeugen entsorgt. Die Stichstraße wurde entsprechend dimensioniert. Die zuständigen Müllentsorger werden im Verfahren beteiligt.

## **7. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden und Wasser, Luft und Klima, Stadt- und Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beiliegen.

### **7.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung sollen daher zur Minderung des Flächenverbrauchs vorrangig zur Anwendung kommen. Hierbei sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 133 stellt zwar keine Innenbereichsfläche dar, schließt jedoch unmittelbar an einen zusammenhängenden wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich an. Das Flurstück 50 wurde wohnbaulich genutzt, die Nutzung ist zwischenzeitlich mit Leerstand des Wohnhauses Am Ruthenfeld 24 aufgegeben. Die geplante wohnbauliche Folgenutzung entspricht somit ei-

ner Wiedernutzung, allerdings mit einer höheren baulichen Verdichtung. Das östlich benachbarte Flurstück 49 wird als Pferdeweide des benachbarten Pferdehofes genutzt. Hierbei handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche, sondern um eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund dieser Nutzungsvorprägung steht die geplante wohnbauliche Nutzung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den Inhalten der Bodenschutzklausel.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag (Artenschutzvorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 133 erstellt (Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, 2020). Bei der Begehung im August 2019 wurden im Plangebiet und Umfeld nicht planungsrelevante Arten wie Dohlen, Wiesenschafstelzen und Bachstelzen beobachtet. In weiterer Entfernung wurde mit der Rauchschnalbe eine in NRW gefährdete und planungsrelevante Art gesichtet. Diese sollen auch in dem östlich unmittelbar angrenzenden Pferdestall brüten. An dem Bestandsgebäude im Plangebiet befanden sich keine Nester von Mehlschnalben. Horstbäume und ausgesprochene Höhlenbäume wurden bei der Begehung nicht vorgefunden.

Für das vom Abbruch betroffene Gebäude bestehen keine Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Winterquartier, Wochenstuben). Da zudem keine potenziellen Quartierbäume von dem Vorhaben betroffen sind, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet gelegenen potenziellen Jagdgebiete (Rasenflächen und Pferdeweiden, ca. 3.700 m<sup>2</sup>) sind von geringer Flächengröße und untergeordneter Bedeutung. Unter Beachtung der Vorbelastung (Lage am Siedlungsrand) und der erhöhten Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen der potenziell in der Umgebung vorkommenden Arten sind zudem keine erheblichen bauzeitlichen oder durch die spätere Nutzung des Wohngebiets hervorgerufenen Störeinflüsse zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen könnten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 werden daher für keine der auf den Messtischblättern nachgewiesenen Fledermausarten erfüllt.

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerschfassung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogel-Arten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Die Pferdeweide im östlichen Teil des Plangebiets wird wahrscheinlich als Nahrungsfläche von den Rauchschnalben genutzt, die im östlich angrenzenden Pferdestall brüten. Der Fläche kommt jedoch aufgrund ihrer geringen Größe (0,24 ha) und mehrerer gut geeigneter Flächen im Umfeld (z. B. längliches Gewässer, weitere Pferdeweiden) nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Durch den potenziellen Verlust von Jagdgebietsfläche für einzelne Individuen sind keine so gravierenden Auswirkungen zu erwarten, dass der allgemeine Fortpflanzungserfolg beeinträchtigt und somit der Erhaltungszustand der Lokalpopulationen oder von Kolonien verschlechtert wird.

Die (kleinflächige) Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel aus, wenn beachtet wird, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind. Dazu soll eine Bauzeitenregelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weitere artenschutzrechtliche Hinweise erfolgen zur Beleuchtung der Gebäude, Stellplätze und Außenanlagen.

Vorkommen von Amphibien, wie dem auf den Messtischblättern aufgeführten Kammolch, können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen (v. a. fehlende Gewässer als Fortpflanzungsräume) ausgeschlossen werden.

#### **7.4 Eingriffsregelung**

Es gilt die Eingriffsregelung, wonach gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen sind. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendig werden, sollen gem. § 1 a Abs. 3 BauGB den als "Allgemeinen Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet werden (Sammelzuordnung).

Eine Konkretisierung mit Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie die Festsetzung von Gründächern oder von Flächen für den Umgang mit Niederschlagswasser werden als grünordnerische Festsetzungen bestimmt (vgl. 5.7 Grünordnerische Festsetzungen).

#### **7.6 Staub- und Geruchsbelastung**

Es wurden mögliche Immissionen durch den angrenzenden Pferdestall durch Staub und Gerüche untersucht (Wenker & Gesing 2019).

Unmittelbar östlich des Plangebietes werden "Am Ruthenfeld 28" bis zu sieben Pferde gehalten. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung an der geplanten Wohnbebauung erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die Pferdehaltung hervorgerufenen Geruchsmissionen durchzuführen. Darüber hinaus waren gutachterliche Aussagen darüber zu treffen, wie die Nutzung des südlich des Pferdestalls vorhandenen Reitplatzes bzgl. möglicher Staubimmissionen zu bewerten ist.

Unter Berücksichtigung der o.g. Tierzahlen und sonstigen Emissionsquellen (hier: Pferdemist) und der daraus resultierenden Geruchsstoffströme ergaben sich auf Basis einer Ausbreitungsrechnung in weiten Teilen des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von  $\leq 10$  % der Jahresstunden (entspricht relativen Häufigkeiten  $\leq 0,10$ , belästigungsrelevante Kenngröße), im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles jedoch auch Werte bis 17 % (0,17).

Der gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % (0,10) wird somit überwiegend eingehalten, kleinräumig jedoch auch überschritten.

Hinsichtlich möglicher und bei der Nutzung des Reitplatzes zu erwartender Staubimmissionen kann aus gutachterlicher Sicht von einer Einhaltung der Immissionswerte der TA Luft hinsichtlich des Jahresmittels der PM10-Konzentration, des Tagesmittels der PM10-Konzentration und der Staubdeposition ausgegangen werden.

## 8. Bodenordnung

Die Flurstücke 49 und 50 sind in einheitlichem privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen nach dem vierten Teil des Baugesetzbuchs sind im Rahmen der Grundstücksneubildung somit nicht erforderlich.

## 9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält weitere Hinweise zu den der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Hinweis Nr. 6), Abstandsregelungen zu den Versorgungsleitungen (Hinweis Nr. 7) sowie auf die nach Ortsrecht gültigen Satzungen (Hinweis Nr. 8).

## 10. Flächenbilanz

|                             |                            |             |
|-----------------------------|----------------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet      | 3.542 m <sup>2</sup>       | 89 %        |
| Davon:                      |                            |             |
| • WA 1 mit GRZ 0,4          |                            |             |
| • WA 2 und WA 3 mit GRZ 0,3 |                            |             |
| Öffentliche Verkehrsfläche  | 443 m <sup>2</sup>         | 11 %        |
| <b>Gesamt</b>               | <b>3.985 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |

## Teil II Umweltbericht

-wird ergänzt-

## Teil III Anlagen

Wenker & Gesing GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, Gronau, 19.06.2019 und Stellungnahme vom 13.02.2020

Wenker & Gesing GmbH: Immissionsschutztechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, Gronau, 24.05.2019

Grünplan, Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Am Ruthenfeld“ in Oelde – Vorentwurf, Dortmund, März 2020