

# GEMEINDE HEEK



## **Begründung**

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

**zum**

## **Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung**

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

**Planungsträger:**

Gemeinde Heek

**Planung:**



**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Projekt Nr. 210473

## A. Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Erfordernis / Planungsanlass .....	5
1.2 Planungsziel .....	7
<b>2 Allgemeine Informationen zur Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung .....	7
2.2 Verfahren .....	8
<b>3 Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>9</b>
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches .....	9
3.2 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption .....	10
3.3 Erschließung .....	17
3.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	17
3.3.2 Ver- und Entsorgung .....	17
3.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	17
3.3.2.2. Schmutz- und Niederschlagswasser .....	18
3.3.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation .....	18
3.3.2.4. Abfallentsorgung .....	18
<b>4 Planungsalternativen .....</b>	<b>18</b>
<b>5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des     Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante     Konzepte .....</b>	<b>18</b>
5.1 Flächennutzungsplan .....	18
5.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) .....	19
<b>6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....</b>	<b>22</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	23
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	24
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) .....	24
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z) .....	24
6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe .....	24
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	25
6.4 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen .....	25
<b>7 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen .....</b>	<b>27</b>
<b>8 Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
8.1 Schutzgut Mensch .....	28
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	28
8.2.1 Lebensraum .....	28
8.2.2 Landschaftsplan .....	29
8.2.3 Naturschutzgebiet .....	29
8.2.4 Natura-2000-Gebiet .....	29
8.2.5 Artenschutz .....	29
8.3 Schutzgut Fläche .....	31

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

<b>8.4</b>	<b>Schutzgut Boden</b> .....	<b>31</b>
<b>8.5</b>	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	<b>32</b>
<b>8.6</b>	<b>Schutzgut Klima/Klimaschutz/Luft</b> .....	<b>32</b>
<b>8.7</b>	<b>Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter</b> .....	<b>32</b>
<b>8.8</b>	<b>Wechselwirkungen</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>33</b>
<b>9.1</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>33</b>
<b>9.1.1</b>	<b>Emissionen</b> .....	<b>33</b>
<b>9.1.2</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten / Kampfmittelgefährdung</b> .....	<b>34</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>34</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	<b>34</b>
<b>13</b>	<b>Flächengliederung</b> .....	<b>34</b>
<b>14</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>35</b>
<b>II.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>36</b>

**Anlage 1a:**

Neubau einer Wohnanlage für Senioren in Heek, Gehölzentfernung vom 26.08.2021. Bearbeitung Stefanie Langkowsky, Dachsweg 12, 48683 Ahaus

**Anlage 1b:**

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Heek: Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, .Änderung, Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstück 27 u.a. Stand: 27.09.2021. Bearbeitung: Friedrich Pfeifer Feldbiologe/Ökologe, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL

**Anlage 1c:**

Ergänzende Stellungnahme zur Artenschutzprüfung vom 27.09.2021 zum BBP Nr. 15, Heek Mähne Teil 1, 2. Änderung vom Autor dieses Schreibens sowie zur Artenschutzersteinschätzung (Gehölzentfernung) zum Neubau einer Wohnanlage für Senioren in Heek von Frau Stefanie Langkowsky, Hier: Einordnung neuer Funde in die Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse und Vögel vom 25.06.2022 Bearbeitung: Friedrich Pfeifer Feldbiologe/Ökologe, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL

**B. Abbildungsverzeichnis**

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	10
Abbildung 2: Bolzplatz, Blickrichtung Süden.....	11
Abbildung 3: Bolzplatz, Blickrichtung Nordosten von Kettelerstraße .....	11
Abbildung 4: Letterhausstraße, Blickrichtung Norden.....	12
Abbildung 5: Parkplatz, Blickrichtung Süden .....	12
Abbildung 6: Kettelerstraße, Blickrichtung Westen.....	13
Abbildung 7: Östlich angrenzende Dinkelniederung .....	13
Abbildung 8: Rastbereich an der Parkplatzanlage mit Spielgeräten im Hintergrund.	14
Abbildung 9: Erstes Baukonzeptes mit Erdgeschossansicht .....	15
Abbildung 10: Ansicht Letterhausstraße .....	15
Abbildung 11: Ansicht Kettelerstraße .....	15

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

Abbildung 12: Strukturkonzept (geplante Wohnhäuser in rot) .....	16
Abbildung 13: Überflutung 500 jähriges Ereignis .....	20
Abbildung 14: Seltene Ereignisse (100 Jahre).....	21
Abbildung 15: Extremes Ereignis.....	22

**C. Tabellenverzeichnis**

Seite

Tabelle 1: Gebäudehöhenvergleich .....	25
Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	35

# **I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen, Männer sowie Diverse angesprochen.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wie folgt:

## **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1 Erfordernis / Planungsanlass**

Die demographische Entwicklung in der Gemeinde erfordert jährlich die Errichtung von zusätzlichem neuem Wohnraum insbesondere für ältere Menschen in Heek und Nienborg. In den letzten Jahren sind in Heek und Nienborg zahlreiche Baugrundstücke entstanden, die nunmehr bereits alle verkauft wurden. Für die nachkommende Generation stehen derzeit keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

Alte Wohnbaugebiete in der Nähe von sozialen Einrichtungen (Schulen, Kitas) und Nahversorgungseinrichtungen verjüngen sich nur langsam, sodass die Nachbarschaften gemeinsam altern. Erst nach und nach findet der Generationenwechsel im Bestand statt, wobei damit in der Regel eine energetische Sanierung einhergeht. Aufgrund der wenigen Altimmobilien am Markt besteht ein hoher Nachfragedruck von jungen Familien für weitere Wohnbaulandausweisungen.

Seit 2013 besteht das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ damit junge Familien alte Häuser kaufen. Parallel zu dem Projekt wurde im Rahmen der Regionale 2016 das Projekt Wohnen 55+ initiiert. In diesem Projekt werden Menschen über 55 Jahre angesprochen und alternative Wohnformen vorgestellt. Die Projektergebnisse zeigen, dass der Wunsch, sich wohnlich zu verkleinern, durchaus gegeben ist. Allerdings gibt es bisher kein passendes Angebot, um das Projekt auch umsetzen zu können.

Im Rahmen des Regionale-Projekts „Gemeinsam in Heek – Rezepte für neue Wohnalternativen“ wurde die Projektidee entwickelt, eine Seniorenwohnanlage mit 12 Wohnungen für ältere

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

Menschen zu schaffen. Die rollstuhlgerechten Wohnungen haben eine Fläche von ca. 64 und 78 m<sup>2</sup>.

Für den Projektstart bietet sich ein Gemeindegrundstück an, das in einem zentralen älteren Wohnquartier von Heek liegt. Die Lage auf dem Bolzplatz mit Parkplatz Ecke Kettelerstraße/Letterhausstraße im gewachsenen Wohnquartier bedeutet für die zukünftigen Bewohner, dass sie sich nicht groß umgewöhnen müssen. Schließlich bleiben sie in ihrem Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Wohnungsgrößen, als auch die Lage resultieren aus dem Projekt 55+, das in einer Fragebogenaktion auch die zukünftigen Wohnwünsche abfragte. Zudem steht jeder Wohnung ein behindertengerechter Stellplatz zur Verfügung. Der laut Stellplatzsatzung geforderte Parkraum von 12 Stellplätzen kann hergestellt werden. Zusätzlich werden 13 Stellplätze als Ausgleich für den derzeitigen Parkplatz auf dem Privatgrundstück nachgewiesen.

Die geplante Idee ist, dass die Wohnungen ausschließlich für Heeker und Nienborger Bürger angeboten werden, die im Gegenzug ihr Eigenheim einer jungen Familie zur Verfügung stellen/verkaufen, abhängig von ihrer Lebenssituation und unabhängig von ihrem Alter. Die jungen Familien könnten von dem Projekt „Jung kauft Alt“ partizipieren und den Kauf und die energetische Sanierung gefördert bekommen. Somit dient das Wohnprojekt ausschließlich der Selbstnutzung und nicht als Renditeobjekt. Bei Wiederverkauf ist der Gemeinde ein Vorkaufsrecht einzuräumen oder unter vorstehenden Bedingungen durchzuführen.

Die Gemeinde Heek beabsichtigt, den Bau von Wohnungen für ältere Menschen zu fördern. Ältere Menschen leben nach dem Auszug der jüngeren Generation und / oder Versterben des Lebenspartners in Wohnungen und Häusern, die für junge Familien gut geeignet sind. Auch wenn die Wohnungen / Häuser teilweise sanierungsbedürftig sind, werden sie häufig durch Eigenleistung von jungen Menschen in Stand gebracht. Das Wohnen ist für die älteren Menschen in den großen Wohnungen teils mit großen Gärten mit viel Arbeit verbunden. Der Lebensalltag wird zusätzlich durch die fehlende Barrierefreiheit erschwert. Der Umzug in kleinere barrierefreie Wohnungen hilft nicht nur den älteren Menschen, sondern auch jüngeren Menschen, denen der freigezogene Wohnraum zugutekommt.

Die Gemeinde Heek stellt sich mit der Planung dem Generationenwandel und der starken Wohnflächennachfrage. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von bestehenden Baugebieten zur Deckung örtlicher Nachfrage wird politisch als auch planerisch gewünscht und gefördert. Die Bodeninanspruchnahme kann aufgrund der bestehenden Teilversiegelung auf ein

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

Minimum gesenkt werden. Keine landwirtschaftlichen Flächen müssen für die Planung in Anspruch genommen werden. Da die Infrastruktur bereits besteht, fallen für den Ausbau auch keine weiteren Kosten an.

Für den entzogenen Bolzplatz würde zeitgleich eine Ersatzfläche ermittelt und die bestehenden Elemente vor Ort: 2 Tore, 2 x Ballfang, 1 Basketballkorb und 2 Picknickbänke würden umplatziert. Hierzu werden noch weitere Gespräche geführt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mähne – Teil I“, der eine Grünanlage und öffentliche Verkehrsflächen inkl. Parkplatz festsetzt. Das Plangebiet wird zurzeit durch einen Bolzplatz und eine Parkplatzanlage genutzt. Zur Umsetzung der Seniorenanlage ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mähne – Teil I“ erforderlich.

## **1.2 Planungsziel**

Die Gemeinde Heek beabsichtigt 12 barrierefreien Seniorenwohnungen entsprechend dem Regionale-Projekt mit einer Größe von ca. 64 und 78 m<sup>2</sup> auf dem öffentlichen Grundstück planungsrechtlich zu begleiten.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Befriedigung der örtlichen Wohnungsmarktnachfrage insbesondere für ältere Menschen
- Bereitstellung von Wohnraum für junge Familien durch Umzug von älteren Menschen aus großen Wohnungen / Häusern
- Auslastung der bestehenden öffentlichen Infrastruktur
- Nachverdichtung des Wohnquartiers
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen und
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung erschlossener Baugrundstücke

## **2 Allgemeine Informationen zur Planung**

### **2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung**

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Wiedernutzbarmachung und Umnutzung von genutzten Grundstücken durch Nutzungsänderung ist besonders klimafreundlich. Die bestehende verkehrliche und soziale Infrastruktur kann genutzt werden, wodurch klimaschädliche Gase durch die nicht neu zu bauenden Infrastruktureinrichtungen eingespart werden können.

Für ein Nahwärmekonzept mit Blockheizkraftwerk oder Brennstoffzelle ist die Seniorenanlage grundsätzlich geeignet. Je nach Anlagen- und Netzauswahl kann im Sommer die Energie auch zur Kühlung der Gebäude genutzt werden. Je nach Wahl des Energieträgers und des umgesetzten Energiekonzeptes fallen unterschiedliche klimaschädliche Emissionen an.

Die Planung bereitet den Bau einer Seniorenwohnanlage mit zentraler Wärmeversorgung in einem Wohnquartier vor, in dem die Häuser bereits über eine ausreichende Wärmeversorgung verfügen.

Die Grünelemente insbesondere Bäume schützen vor den Folgen des Klimawandels. Entlang der Letterhausstraße und der Kettelerstraße sichert der Bebauungsplan die Platanen. Zum Freiraum stehen teilweise nicht standortgerechte Kiefern im Gehölzstreifen, die sukzessiv entfernt werden. Entstehen Lücken sind ggf. durch Ersatzpflanzungen zu schließen. Weitere Bäume zum Freiraum z. B. Silberweide und zu den nördlichen Nachbarn können stehen bleiben.

Die Planung schreibt eine Dachbegrünung auf den Häusern fest, um klimatische Auswirkungen zu mindern.

## **2.2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innentwicklung) gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung liegt im Westen des Ortsteils Heek fußläufig ca. 200 m von der zentralen Ludgeristraße entfernt. Die umliegenden Wohnhäuser sind anderthalbgeschossige Wohnhäuser mit roten bis braunen Dach- eindeckungen auf Sattel- und wenigen Krüppelwalmdächern und roten Ziegelfassaden. Die Dinkelniederung öffnet sich im Osten. Gleichzeitig steht die katholische Pfarrkirche keine 200 m entfernt. Das Plangebiet umfasst einen vorwiegend mit Platanen eingefassten Bolzplatz und eine angrenzende Parkplatzanlage mit verschiedenen Spielgeräten inkl. Basketballbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** durch die Grundstücke Letterhausstraße 6 (Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstück 107) und Pferdewiesen mit Futterunterständen (Naturschutzgebiet) (Gemarkung Heek, Flur 39, Flurstück 142),

**im Osten** durch Pferdewiesen (Naturschutzgebiet) (Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstück 143),

**im Süden** durch die Kettelerstraße (Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstück 29) und

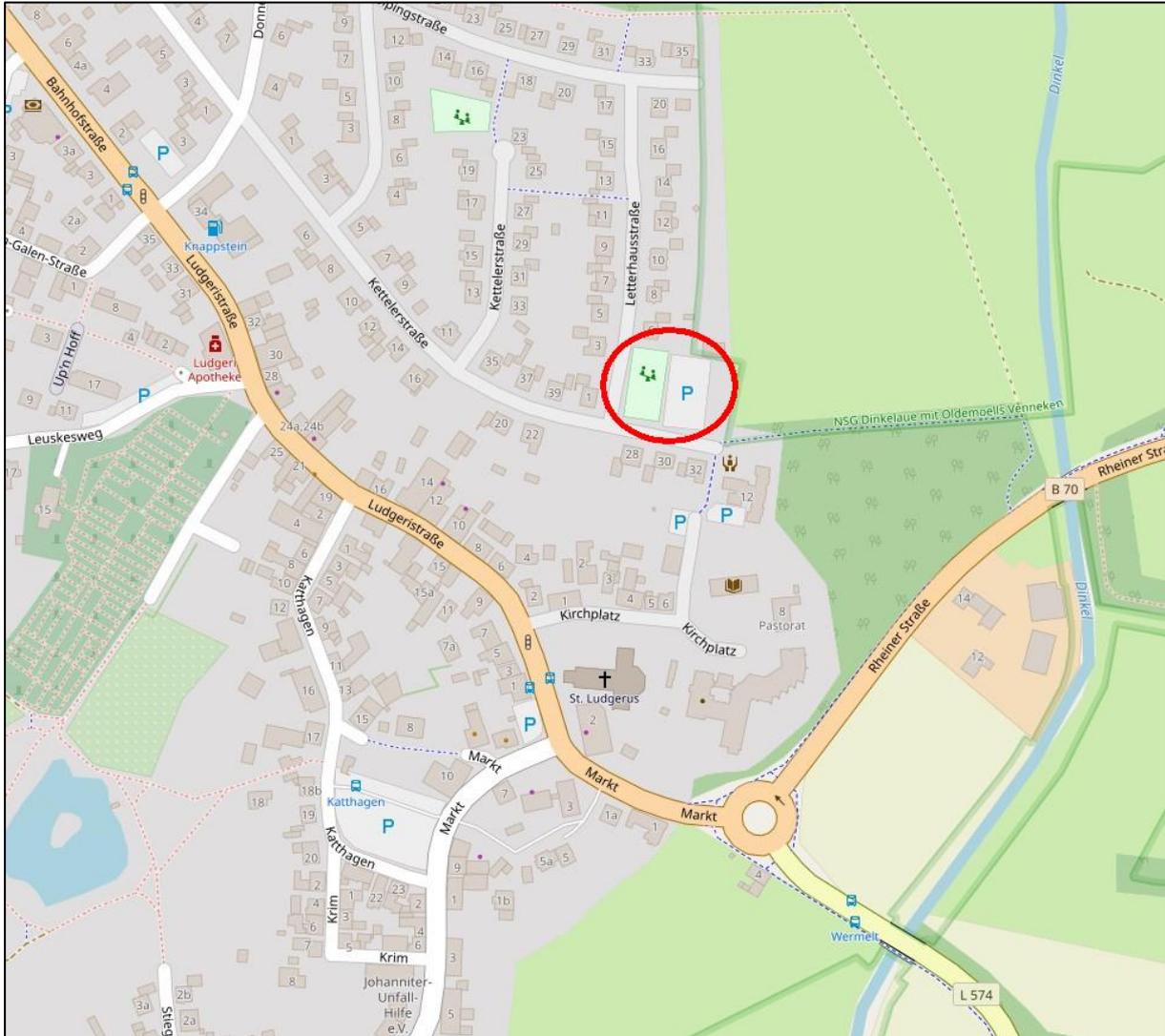
**im Westen** durch die Letterhausstraße (Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstück 149).

**Im Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung liegen die Grundstücke (Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstücke 26, 27, 29 tlw., 81 und 149 tlw.) (Katasterstand: Juni 2021).

Die Grenzverläufe sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 2021)

**3.2 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption**

Anderthalbgeschossige Wohnhäuser prägen das Umfeld. Nach Osten öffnet sich die Dinkelniederung mit Pferdewiesen. Ein Bolzplatz und ein Parkplatz mit Spielgeräten im angrenzenden Grün und an den Bäumen sowie ein Korbballbereich auf dem Parkplatz sind im Plangebiet vorzufinden.

Platanen fassen nicht nur den Bolzplatz ein. Sie stehen auch zwischen den Stellplätzen und bilden eine Baumreihe mit Grenzabstand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Eine Hainbuchenhecke zieht sich entlang der Grenze zum Wohnhausgrundstück. Es schließen Unterstände für Tierfutter an, die optisch vom Plangebiet abgetrennt sind. Eine Sichtbarriere

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

schaftt hingegen ein Gehölzstreifen zur Niederung, der von Kiefern, Erlen, Weiden und Eichen durchsetzt ist.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt eine öffentliche Parkplatzanlage und eine Grünfläche umgeben von einer Wendeschleife fest. Vor Ort haben die Grünfläche, der heutige Bolzplatz und die Parkplatzanlage die Plätze getauscht. Von der Wendeschleife ist der Straßenabschnitt der Letterhausstraße und der Stichweg der Kettelerstraße umgesetzt.

**Abbildung 2: Bolzplatz, Blickrichtung Süden**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

**Abbildung 3: Bolzplatz, Blickrichtung Nordosten von Kettelerstraße**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

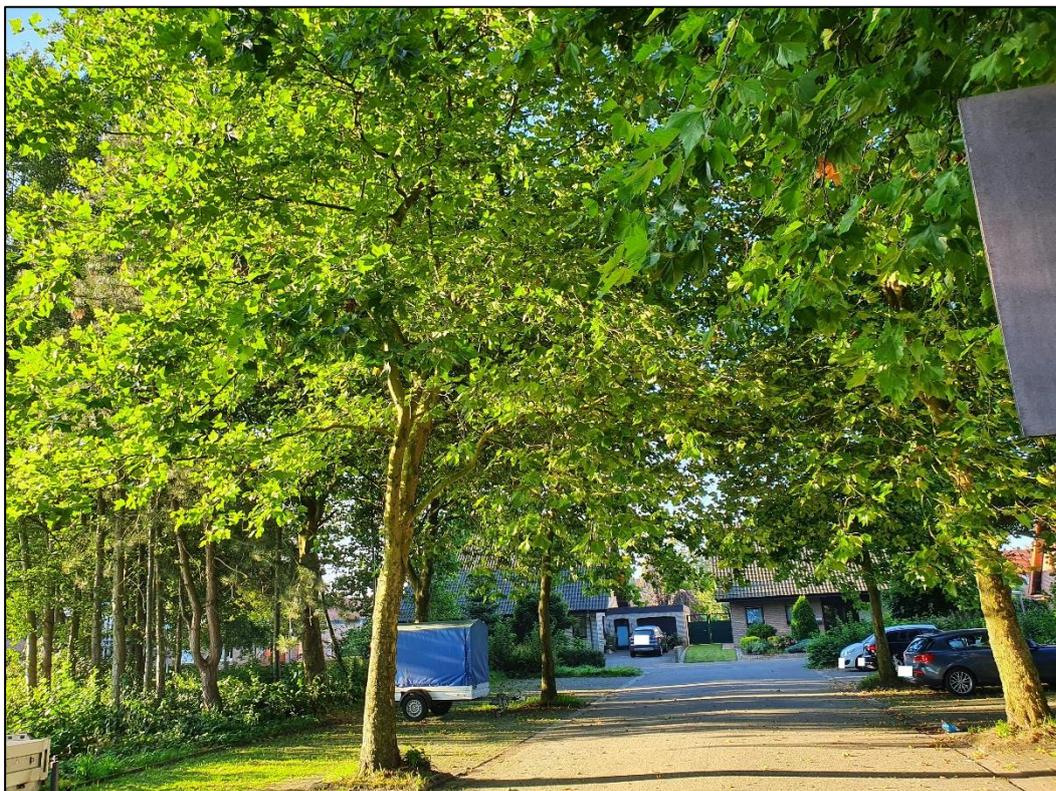
---

**Abbildung 4: Letterhausstraße, Blickrichtung Norden**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

**Abbildung 5: Parkplatz, Blickrichtung Süden**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

**Abbildung 6: Kettelerstraße, Blickrichtung Westen**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

**Abbildung 7: Östlich angrenzende Dinkelniederung**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

**Abbildung 8: Rastbereich an der Parkplatzanlage mit Spielgeräten im Hintergrund**



(eigene Aufnahme 08.09.2021)

Die **städtebauliche Konzeption** sieht eine Seniorenwohnanlage mit 12 rollstuhlgerechten Wohnungen und ebenso vielen behindertengerechten Stellplätzen vor. 25 Stellplätze sind insgesamt auf dem Privatgrundstück vorgesehen.

Die Seniorenwohnanlage teilt sich in zwei Gebäudetrakte mit Wohnflächen von ca. 64 und 78 m<sup>2</sup> auf. Sie fassen einen kleinen Platz ein und sind durch einen Gebäudetrakt verbunden. Flachgeneigte Pultdächer krönen die Seniorenwohnanlage, die von Bäumen eingefasst ist und sich so weitgehend den Blicken der Nachbarschaft entziehen wird. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Das oberste Geschoss liegt also nicht wie auf den Nachbargrundstücken im Dachgeschoss. Die flache Dachneigung führt aber dazu, dass die Wohnanlage die Höhen der umliegenden Häuser unterschreitet.

Balkone und Terrassen sind zwar überwiegend zu den Nachbarn orientiert, die Abstände zur Grenze und die Bäume lassen aber einen freien Blick auf benachbarte Grundstücke nicht zu.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

**Abbildung 9: Erstes Baukonzeptes mit Erdgeschossansicht**



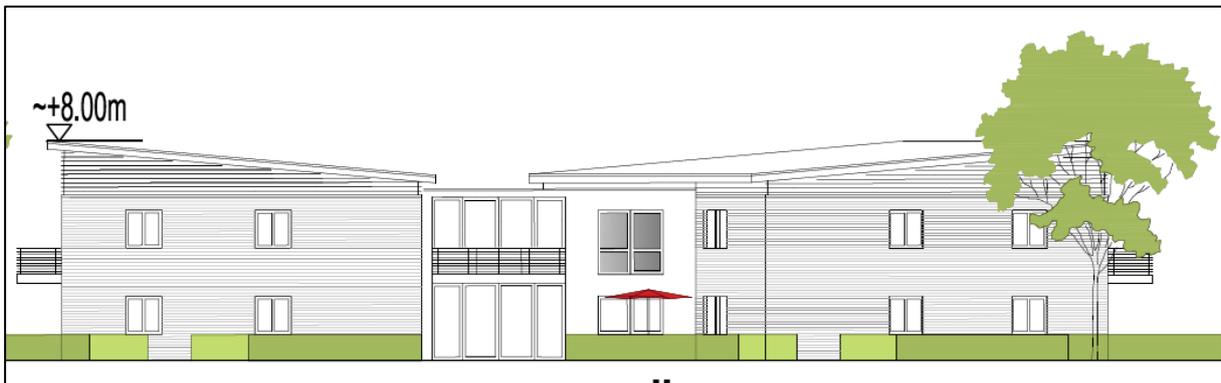
(überlassene Pläne Gemeinde Heek)

**Abbildung 10: Ansicht Letterhausstraße**



(überlassene Pläne Gemeinde Heek)

**Abbildung 11: Ansicht Kettelerstraße**



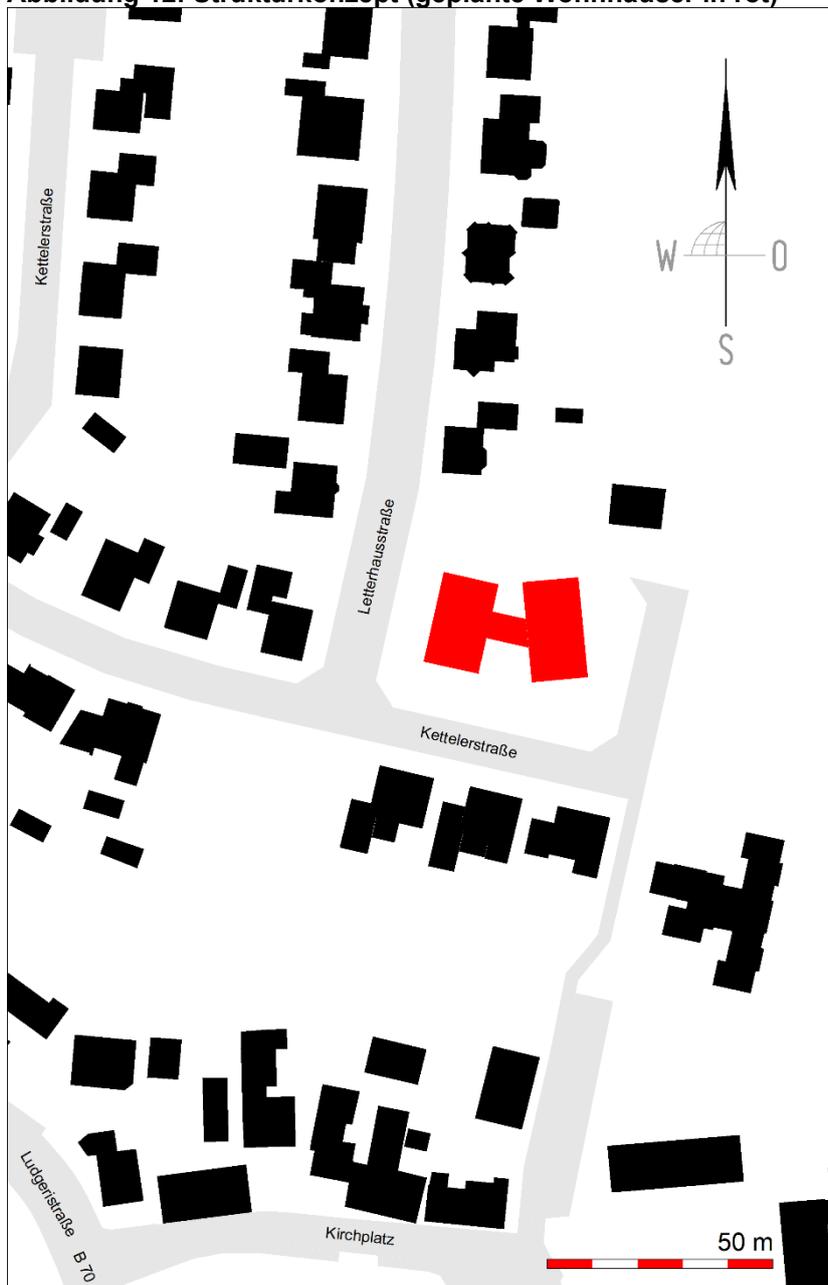
(überlassene Pläne Gemeinde Heek)

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Das Strukturkonzept wird aufgrund von Bürgeranregungen geändert. Zur Erhaltung der Platanen wird die Gebäudestellung zueinander verändert. Zudem sind die Stellplätze nicht mehr nur entlang der Kettelerstraße sondern weitere Stellplätze von der Letterhausstraße vorgesehen.

Im Südosten sind die Konturen einer anderen Seniorenanlage zu sehen. Die neue Wohnanlage ist kompakter mit weniger Außenwänden und damit energiesparender und klimafreundlicher geplant.

**Abbildung 12: Strukturkonzept (geplante Wohnhäuser in rot)**



(eigene Darstellung)

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die Bahnhof- / Ludgeristraße (B 70), die zur A 31 führt. Die Grundstückserschließung sichern die Letterhausstraße und die Kettelerstraße, über die man über den Donnerberg zur B 70 gelangt.

Die nächste Bushaltestelle „Ludgeristraße“ in ca. 240 m Entfernung fahren der Schnellbus S 70 (Vreden – Münster), Regiobus 772 (R72 Münster – Ahaus), Regiobus 773 (Nienborg – Ahaus), Regiobus 783 (Heek – Gronau), Bürgerbus B 1 (Ahaus – Legden) und der Taxibus T 17 an.

Für den ruhenden Verkehr sind 25 Stellplätze (12 Behindertenstellplätze und 13 Stellplätze) vorgesehen. Durch die Planung geht eine öffentliche Parkplatzanlage mit rund 20 Stellplätzen verloren, die bisher teilweise durch dauerhaft abgestellte Anhänger genutzt wurden.

#### **3.3.2 Ver- und Entsorgung**

##### **3.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Das Trinkwassernetz liegt im öffentlichen Straßenraum. Es sind nur Hausanschlüsse zu verlegen.

Der Grundschatz für die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sichergestellt. Ein darüber hinaus gehender Objektschutz kann durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht geleistet werden. Das Trinkwassernetz ist für die Trinkwasserversorgung ausgelegt. Löschwassermengen können nur in dem Umfang, wie es das Trinkwassernetz zulässt, abgegeben werden. Löschwasser kann aus der rund 200 m entfernten Dinkel mittels Tanklöschfahrzeuge bezogen werden. Dazu ist ein Nachweis der ständig zur Verfügung stehenden Löschwassermenge aus dem Fließgewässer notwendig.

Bei der Erschließung der Grundstücke sind die Vorgaben der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr insbesondere hinsichtlich Befestigung und Tragfähigkeit als auch der Außenradien von Kurven zu berücksichtigen.

### **3.3.2.2. Schmutz- und Niederschlagswasser**

Der Bauträger erstellt ein Trennsystem auf seinem Grundstück. Niederschlags- und Schmutzwasser fließen getrennt zur öffentlichen Kanalisation. Die Anschlusspunkte und ggf. notwendige Drosselvorgaben gibt die Gemeinde Heek vor. Rückhaltemaßnahmen sind ggf. auf den privaten Grundstücken bzw. im und am Gebäude zu erstellen. Trennkanäle liegen sowohl in der Letterhaus- und Kettelerstraße als auch auf dem Grundstück.

Den Niederschlagswasserabfluss mindert die Dachbegrünung auf den Hauptgebäuden.

### **3.3.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation**

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze kann problemlos erfolgen.

### **3.3.2.4. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Straße ist bereits im Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen worden.

## **4 Planungsalternativen**

Eine alternative Bebauung zur Planung wäre, anderthalbgeschossige Wohnhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdächern wie die Nachbarbebauung vorzusehen. Zwar entstünde so neuer Wohnraum für Familien, für ältere Menschen gäbe es dadurch aber keine neuen Angebote. Gerade durch die Schaffung von zielgerichteten Angeboten steigt die Lebensqualität für Senioren und die freigezogenen Häuser und Wohnungen sind für Familien interessant.

Ohne diese Planung (Nullvariante) bliebe es bei einem Bolzplatz und einem Parkplatz mit Spielgeräten im Umfeld. Die Wohnraumnachfrage von Jung und Alt könnte nicht gedeckt werden.

## **5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

Der Bebauungsplan setzt zukünftig ein allgemeines Wohngebiet fest, wodurch das Wohnquartier arrondiert wird. Die Entwicklung geht konform mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Wohnbausiedlungsentwicklung entspricht der Ausweisung des Regionalplanes Münsterland als Allgemeine Siedlungsbereiche.

Das allgemeine Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## **5.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Dinkelniederung grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Die Dinkel fließt ca. 200 m am Plangebiet vorbei.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Dinkelniederung. Es befindet sich innerhalb der preußischen Überschwemmungsgebietsaufnahmen aus dem Jahr 1911. Allerdings liegen im preußischen Überschwemmungsgebiet alle Grundstücke nördlich der Kettelerstraße. Das Plangebiet ist bzgl. der preußischen Überschwemmungsgebietsaufzeichnungen durch die Dinkel nicht mehr gefährdet als benachbarte Wohnbaugrundstücke.

Zur Risikovorsorge liegen mittlerweile landesweite Berechnungen für 500-jährige Überschwemmungen vor. Bei unveränderten Geländeneiveau besteht eine niedrige Überflutungswahrscheinlichkeit. Die Überschwemmung erreicht eine Höhe von ca. 50,0 m NHN. Der Bebauungsplan setzt einen Sockelbereich von 50,3 m bis 50,6 m jeweils bezogen auf NHN fest. Selbst bei einem Überschwemmungsereignis von geringer Wahrscheinlichkeit bleibt das Erdgeschoss trocken. Der Bebauungsplan empfiehlt vorsorglich zudem, dass keine Öffnungen an Gebäuden unter 50,3 m NHN vorzusehen sind. Öffnungen können gleichwohl auch niedriger geplant werden. Allerdings sollte der Eigentümer dann ergänzende Maßnahmen gegen Überschwemmungen zum Eigentumsschutz vorsehen.

**Abbildung 13: Überflutung 500 jähriges Ereignis**

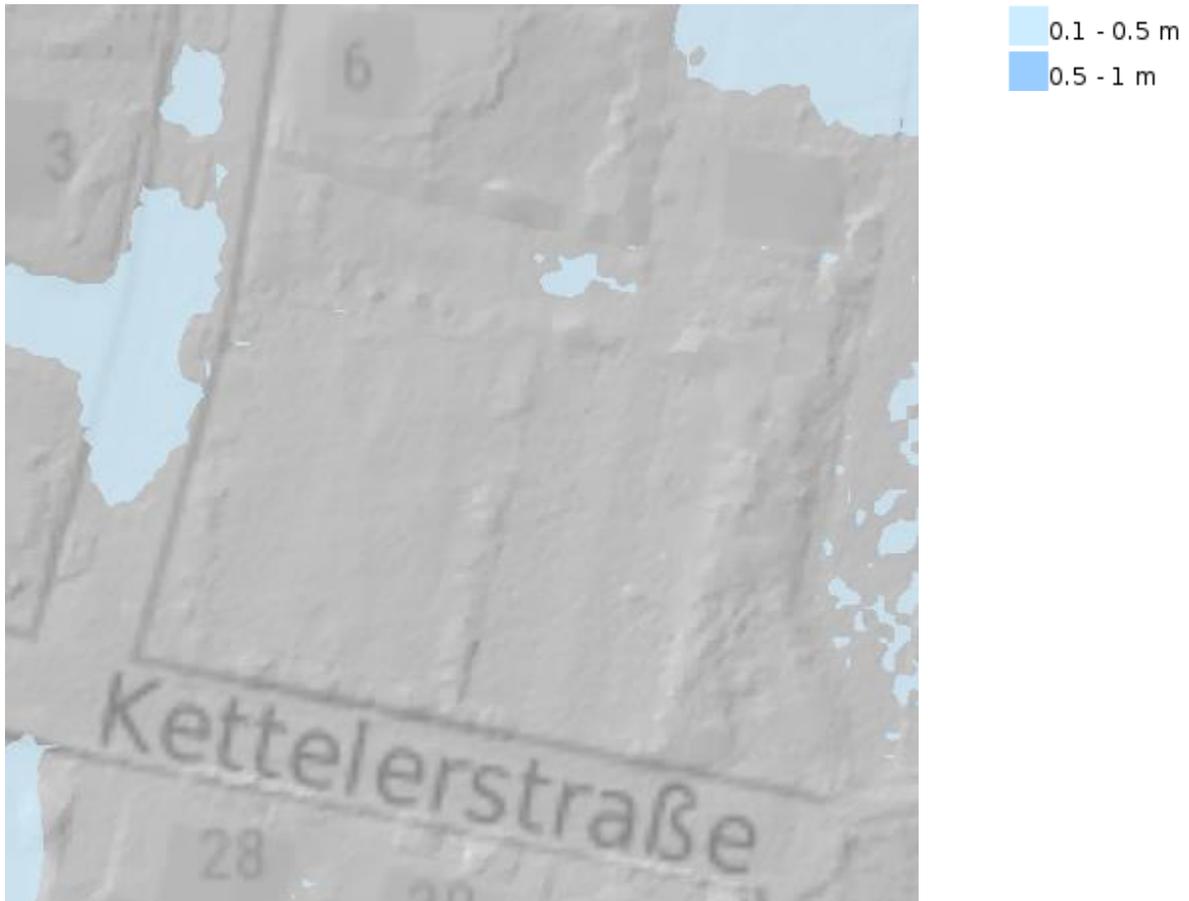


(Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Überschwemmungen oder besser gesagt Überflutungen werden aber nicht nur durch Gewässer, die über ihre Ufer treten ausgelöst, sondern auch durch starke Regenereignisse. Die folgenden bundesweiten Berechnungen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen. Es sind seltene Ereignisse, auch 100-jährige Ereignisse, und extreme Ereignisse, die von einer Niederschlagsmenge von 90 mm pro Quadratmeter in der Stunde ausgehen.

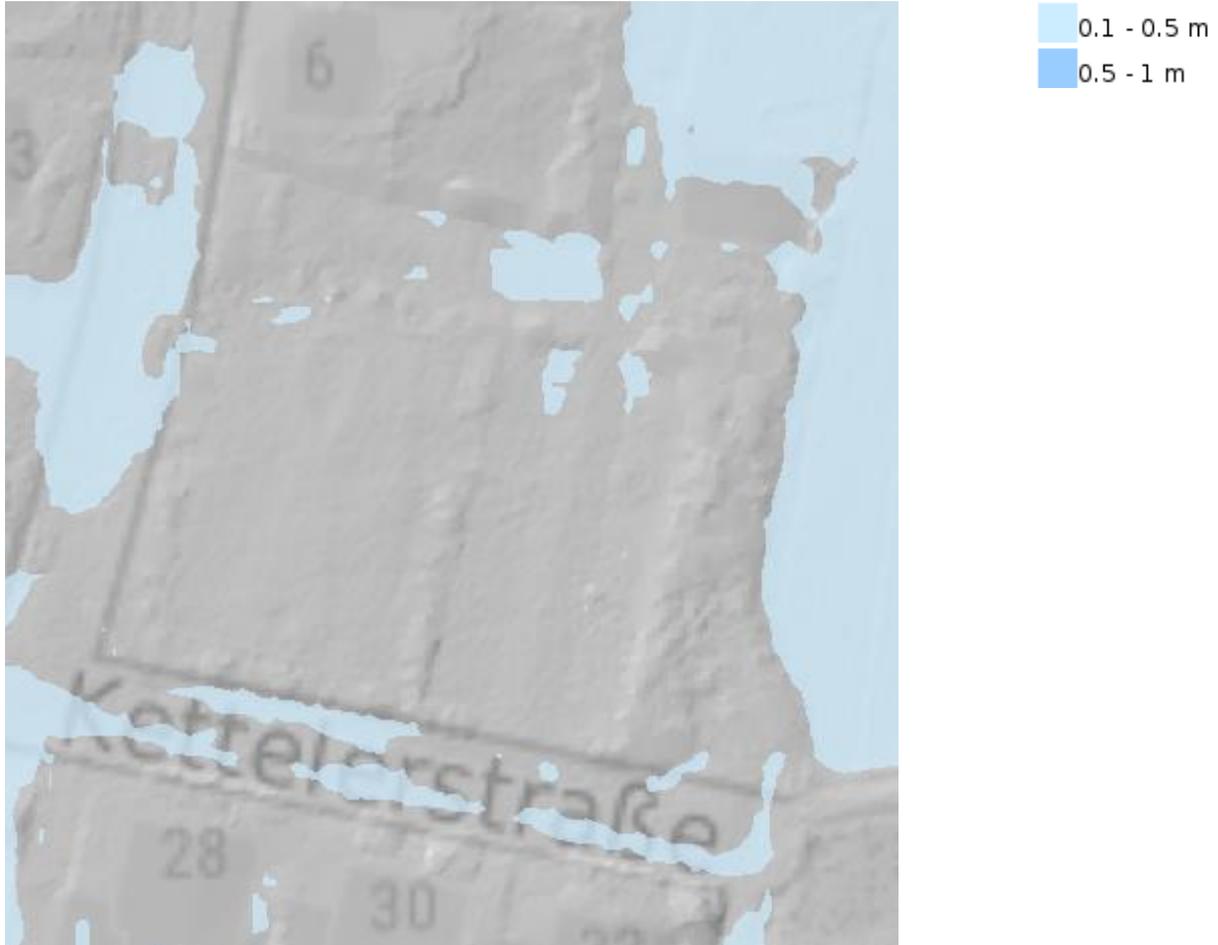
Aus der nachfolgenden Abbildung geht hervor, dass das Plangebiet sowohl bei seltenen als auch bei extremen Ereignissen, von wenigen Quadratmetern abgesehen, nicht betroffen ist. Auf der Letterhausstraße und der Kettelerstraße sind größere Flächen betroffen.

**Abbildung 14: Seltene Ereignisse (100 Jahre)**



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0  
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

**Abbildung 15: Extremes Ereignis**



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0  
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

## **6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Heek.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von 12 Wohnungen für ältere Menschen vor. Der Bebauungsplan setzt konsequent ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig:

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Der Bebauungsplan schließt folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Hiervon ausgenommen sind Elektroladestationen für Elektro- und Hybridfahrzeuge.

Ein Ansiedlungspotential von **Beherbergungsbetrieben** im Gebiet wird nicht gesehen. Der zusätzliche Besucherverkehr würde die Zufahrtsstraße zusätzlich belasten.

**Anlagen für die Verwaltung** sind in der neuen Hecker Mitte und nicht hier vorzusehen.

**Gartenbaubetriebe** stehen einer verträglichen Dichte innerstädtischer Lagen entgegen, denn ihr Flächenverbrauch steht im Gegensatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in Wohnsiedlungslagen.

**Tankstellen** widersprechen aufgrund ihres induzierten Verkehrs auf den Straßen, ihrer mangelnden städtebaulichen Integrationsfähigkeit und ihrer negativen Emissionen dem Wohngebiet, sodass sie ausgeschlossen sind. Hiervon ausgenommen sind Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Die klimafreundliche E-Mobilität<sup>1</sup> wird dadurch gefördert.

Die genannten Nutzungen werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer Auswirkungen (Emissionen und Rauminanspruchnahme) auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen sind.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

---

<sup>1</sup> Es wird vorausgesetzt, dass der Strom aus regenerativen Energiequellen stammt.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im allgemeinen Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Als maßgebliche Baufläche (100 %) wird das Plangebiet hier angesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 0,6 (60%) versiegeln.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Südlich der Kettelerstraße ist eine zweigeschossige Bebauung, wobei das zweite Geschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist, erlaubt. Ansonsten sind nur Häuser mit einem Vollgeschoss zulässig.

Zur Verwirklichung der zweigeschossigen Wohnhäuser für einen besonderen Personenkreis wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

### **6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)**

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von II entspricht dem städtebaulichen Konzept. Zur optimalen Raumnutzung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden liegt das zweite Geschoss nicht im Dachgeschoss, sondern wird von einem flachen Pultdach abgedeckt.

### **6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe begrenzt die zulässige Gebäudehöhe auf 8,5 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt von 50,1 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Das Gebäude benötigt zwar nur eine Höhe von 8,0 m. Allerdings setzt der Bebauungsplan einen Sockelbereich von 0,2 m bis 0,5 m bezogen auf 50,1 m NHN fest. Die zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt die maximale Sockelhöhe von 0,5 m. Zum Vergleich der zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet mit den bisher im Plangebiet stehenden und angrenzenden Gebäuden sind Befliegungsdaten mit einer Genauigkeit von  $\pm 0,2$  m ausgewertet worden. Der Vergleich zeigt, dass die neuen Gebäude ca. 0,1 m im Durchschnitt unter den Bestandshausfirsten liegen. Allerdings sind Gebäude mit flacherer Dachneigung bei gleicher Höhe raumprägender, wenn sie nicht wie hier durch Bäume teilweise verdeckt werden.

**Tabelle 1: Gebäudehöhenvergleich**

<b>Lage</b>	<b>Bestandsgebäudehöhe (NHN)</b>	<b>max. Gebäudehöhe im Plangebiet</b>	<b>Differenz (ca.)</b>
Kettelerstraße 28	59,5 m	58,6 m	-0,9 m
Kettelerstraße 30	58,3 m	58,6 m	0,3 m
Kettelerstraße 32	59,3 m	58,6 m	-0,7 m
Letterhausstraße 1	58,7 m	58,6 m	-0,1 m
Letterhausstraße 3	58,6 m	58,6 m	0,0 m
Letterhausstraße 6	58,1 m	58,6 m	0,5 m
<b>Mittelwert</b>	<b>58,8 m</b>		<b>-0,1 m</b>

(eigene Berechnung)

Zur eindeutigen Definition setzt der Bebauungsplan Bezugspunkte fest.

- Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss maßgebend. Die Vegetation ist bei der Messung nicht zu berücksichtigen.
- Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 50,1 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

Der unterer Bezugspunkt ist mit einer Höhenlage von 50,1 m bezogen auf NHN festgesetzt. Das Gelände im Änderungsbereich zeigt Höhen von bis zu 50,0 m NHN, wobei der Kanaldeckel an der Kreuzung Kettelerstraße / Letterhausstraße eine Höhe von 50,06 m NHN im Maximum erreicht. Selbst bei einem barrierefreien Zugang sollte der Gebäudeeingang etwas höher als die Straße zum Schutz vor Überflutungen liegen. Da das Gebäude eine Höhe von 8,0 m hat, ist die Höhe knapp bemessen.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen fassen die Wohnhäuser, die leicht verdreht zu einander stehen, ein. Gebäudevorsprünge mit Balkonen sind berücksichtigt. Die Baugrenzenlängen sind auf eine Stelle hinter dem Komma festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt fast mittig auf dem Grundstück. Bäume stehen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken.

### **6.4 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen**

Platanen und eine Silberweide erhält der Bebauungsplan. Durch Bautätigkeiten können Bäume beschädigt werden. In der Planzeichnung ist der Kronen- und Wurzelbereich von 1,5 m von der Kronentraufe eingetragen. Der Bebauungsplan setzt deswegen Schutzmaßnahmen

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

für die Bäume fest. Es sind die Regelungen der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bei den in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäumen zu beachten.

Das geänderte Konzept sieht die Erhaltung von 8 Platanen, die vorwiegend entlang der Kettelerstraße und der Letterhausstraße stehen, und einer Silberweide vor. Während der Offenlage musste eine Platane aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden. Ein Kurzgutachten zum Sturmschaden an der Platane liegt vor. Sie ist gleichartig zu ersetzen.

Ein 10 m breiter Gehölzstreifen aus Erlen und Eichen bleibt nach Osten zur Dinkelniederung bestehen. Schwarzkiefern werden entfernt. Lücken werden mit klimatoleranten Straßenbäumen nach der Gartenamtsleiterkonferenzliste ergänzt. In der Liste stehen auch Erlen und Eichen, die hier zu bevorzugen sind. Es sind starke Bäume zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm. Im Norden verwehren die Futterunterstände einen Blick ins Naturschutzgebiet.

Die Stellplätze und -bereiche sind mit Hecken aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und / oder ähnlichem Pflanzgut einzugrünen. Zur Erhaltung der Sichtbeziehungen sind sie auf 0,6 m bis 0,8 m über dem Stellplatzniveau zu begrenzen.

Hauptgebäude sind vollständig mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie den Brandschutzeinrichtungen dienen oder zur Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen.

In der Regel liegen Dachbegrünungen auf Dächern mit einer Neigung von 0° bis 30°. Ab 10° bis 15° muss die Planung eine Rutschsicherung vorsehen. Fachbetriebe führen Dachbegrünungen bis 45° aus. Bei einer stärkeren Dachneigung sind vertikale Begrünungssysteme (Fassadenbegrünung) die bessere Wahl. Die Kosten für eine Dachbegrünung liegen für eine extensive Dachbegrünung bei 20 bis 40 €<sup>2</sup> je Quadratmeter. Der Bebauungsplan setzt Dachbegrünung für Hauptanlagen (Häuser) fest, um Auswirkungen der Bebauung und des Klimawandels zu begegnen.

---

<sup>2</sup> Die Werte beruhen auf Informationen vor den Baukostensteigerungen und der einsetzenden Inflation.

## **7 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen**

Gestaltungsvorschriften tragen dafür Sorge, dass das bauliche Umfeld in Maßstab, Proportion und Materialität der städtebaulichen Situation bzw. des städtebaulichen Umfeldes gerecht wird, damit es sich in die gemeindliche Umgebung einfügt und bestehende Strukturen zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Die Mindestsockelhöhe beträgt 0,2 m. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Höhenlage von 50,1 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend. Ein zulässiges Kellergeschoss wird dadurch kaum das Straßenbild prägen. Gleichzeitig kann der Erdgeschossfußboden so hoch gebaut werden, dass das Erdgeschoss auch bei 500-jährigem Hochwasser nicht überflutet wird. Auch die zusätzlichen Empfehlungen sind umsetzbar.

Die Außenfassade der Seniorenwohnanlage ist denen der Ein- bis Zweifamilienhäuser anzupassen. Verkleidungen der Außenwandflächen im WA sind bis auf untergeordnete Teile und Treppenhäuser mit Verblendsteinen im Ziegelformat zu erstellen. Hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgenommen.

Abfallbehälter sind einem harmonischen Straßenbild abträglich. Sie sind deswegen in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

## **8 Umweltauswirkungen**

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB und von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Die Schaffung von zusätzlichen Wohnraum dient einem menschlichen Grundbedürfnis. Mit Wohnungen, die auf ältere Menschen ausgerichtet sind, wird durch Freizug an anderer Stelle Wohnraum für Familien frei. Gleichzeitig kann auf Flächenneuanspruchnahmen verzichtet werden, wodurch das Klima geschützt und landwirtschaftliche Interessen berücksichtigt sind.

Die Infrastruktur kann genutzt werden, sodass keine weiteren Kosten der Allgemeinheit entstehen und diese auf mehrere Schultern verteilt werden.

### **8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **8.2.1 Lebensraum**

Der Bolzplatz umfasst eine regelmäßig gemäht mit einem Ballfangzaun eingefriedete Wiese. Bäume und seinerzeit gepflanzte Ziersträucher aus Baumschulen fassen den Platz ein. Nach Osten schließt eine mit Bäumen (Platanen) bestandene Parkplatzanlage an, die zur Dinkelniederung durch einen dichtbestandenen Gehölzstreifen, insbesondere aus Eichen, Weiden, Erlen und Kiefern mit ungepflegtem Unterwuchs abgeschnitten ist. Im Norden steht eine Platanenreihe zwischen der Hainbuchenhecke vom Wohnhausgrundstück und dem Bolzplatz auf einer regelmäßig geschnittenen Wiese. Ein paar Spielgeräte sind dort zu finden. Bäume dienen insbesondere Vögeln regelmäßig als Nahrungs- und Brutstätte. Die Parkplatzanlage, der Bolz-, Korbballplatz und die Spielgeräte beunruhigen den Raum, sodass nur kulturtolerante Tierarten den Lebensraum in Anspruch nehmen. Kleinen Säugetieren insbesondere Kulturfolger dient der Änderungsbereich als Teillebensraum.

Die im Plangebiet vorliegenden Grünstrukturen übernehmen aufgrund ihres geringen Flächenanteils und bedingt durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünstrukturen (Ziergarten mit kurzem Rasen, Schnitthecken, einigen standortfremden Gehölzen und Stauden) keine essenziellen Funktionen als Nahrungshabitat.

### **8.2.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Heek, der nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes ist. Das nächste Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.3 Dinkelniederung Heek-Legden liegt am anderen Dinkelufer. Es hat das Ziel einer strukturreichen Landschaft zwischen Ahaus und Legden, dem diese Planung nicht entgegensteht.

### **8.2.3 Naturschutzgebiet**

Im Geltungsbereich sind keine Naturschutzgebiete vorhanden. Das Naturschutzgebiet Nr. 2.1.4 Dinkelaue mit Oldemölls Venneken grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Es verfolgt die Ziele der Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung von Feuchtwiesen und eines naturnahen Auenabschnittes. Die Planung geht mit den Zielen konform. Zur Dinkelniederung ist eine Eingrünung vorgesehen.

### **8.2.4 Natura-2000-Gebiet**

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Natura-2000 Gebiete vorhanden.

### **8.2.5 Artenschutz**

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Zu Letzteren zählen bei den Vögeln auch die zahlreichen „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten.

Die Artenschutzersteinschätzung zur Gehölzentfernung mit dem Schwerpunkt Fledermäuse ergab, dass die Baumfällung zwischen Oktober und Februar dem Artenschutz nicht entgegensteht (vgl. Langkowsky. 2021. S. 1).

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

---

Die artenschutzrechtliche Prüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Umsetzung des Planverfahrens zu erwarten sind. Zum angrenzenden Naturschutzgebiet sollte ein möglichst 5 m breiter Gehölzstreifen erhalten werden und Außenbeleuchtung nicht auf das Naturschutzgebiet ausgerichtet werden (vgl. Pfeifer. 2021. S. 8).

Der Bebauungsplan weist auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung und vorzusehende Dunkelräume hin. Er setzt zur östlichen Geltungsbereichsgrenze und damit zum Naturschutzgebiet einen 10 m breiten Gehölzstreifen zur Erhaltung überwiegend aus Erlen und Eichen fest. Nach Norden verbleibt die bestehende Schnittheckeneingrünung.

Außerdem enthält der Bebauungsplan zum Artenschutz folgende Hinweise:

- Möglichst weitgehender Erhalt von (Alt-) Bäumen
- kein Baubeginn und keine Baufeldfreimachung in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.)
- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)

Zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen sollten freiwillig weitere Bäume erhalten werden. Jeder Bürger ist grundsätzlich aufgefordert selbst seinen Beitrag zu leisten.

Der Gehölzfällzeitraum ist dem Bundesnaturschutzgesetz entnommen, der unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist. Der Ausschluss des Baubeginns zur Brutzeit ist eine sinnvolle konfliktvermeidende Maßnahme.

Bei den geschützten Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wird aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Aufgrund von vorgetragene Fledermausnachweisen erstellten anerkannte Fachleute eine ergänzende Stellungnahme zu den Fledermausvorkommen. Ein Nachweis der Zwergfledermaus als häufigste Fledermausart im Siedlungsbereich war zu erwarten. Zum Nahrungserwerb trägt das Plangebiet nur in geringem Umfang bei (vgl. Pfeifer. 2022. S. 1 f.).

Die Breitflügelfledermaus ist ähnlich wie die Zwergfledermaus zu bewerten. Die Dinkelniederung ist das Nahrungshabitat für die Fledermäuse, das von der Planung unberührt bleibt (ibid.).

Die Rauhaufledermaus hat einen großen Verbreitungsnachweis in Nordrhein-Westfalen, obwohl sie im Münsterland weniger gesichtet wird. Sie hat eine starke Bindung an Gewässern, da sie dort ihre Insektennahrung findet. Da das Plangebiet an die Dinkelniederung grenzt, handelt es sich um einen Zufallsfund (ibid.).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind aufgrund der mitgeteilten Befunde zur Konfliktvermeidung erforderlich (ibid.).

### **8.3 Schutzgut Fläche**

Die Planung nimmt Flächen, die dem Wohnquartier als Spiel- und Parkplatz dienen, in Anspruch, weswegen keine Neuflächeninanspruchnahme notwendig ist. Auch auf externe Ausgleichsflächen kann aufgrund der Innenentwicklung verzichtet werden, wodurch anderweitig kein Flächenverbrauch, insbesondere von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt. Der Änderungsbereich ist bereits durch den Menschen beeinflusst. Eine Zerschneidung von Nutzungen und/oder Fläche begründet die Planung nicht. Sie rundet lediglich das Wohnquartier ab.

### **8.4 Schutzgut Boden**

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Boden ist bereits durch eine Parkplatzanlage und einer Korbballspielfläche, die in den Parkplatz integriert ist, versiegelt. Eine Bodenverdichtung erfolgte zudem durch den Bolzplatz und den weiteren Spielwiesen. Die Bodenhorizonte sind außerdem durch die erfolgte Kanalverlegung im nördlichen Bereich des Plangebietes teilweise verändert.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt Straßen fest, die nie gebaut wurden, sodass der zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum tatsächlichen Versiegelungsgrad wesentlich höher liegt.

Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW steht Gley an. Der Bodentyp ist nicht schutzwürdig. Es ist keine Versickerung möglich, weil kein unterirdischer Stauraum verfügbar ist (staunass). Abschließend kann die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nur durch einen Bodengutachter geklärt werden.

Aussagen zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und Kampfmittelgefährdung stehen unter Punkt 10 auf der Seite 34.

## **8.5 Schutzgut Wasser**

Die Dinkelniederung grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Sie fließt ca. 200 m am Plangebiet vorbei. Einzelheiten zu Hochwasser und Überschwemmungen sind unter dem Punkt 5.2 auf der Seite 19 thematisiert.

Die Schaffung von zusätzlichen Wohnraum führt unvermeidbar zu zusätzlichen versiegelten Flächen. Die Versiegelungsrechte schränken durch die geplante Bebauung vor Ort die Grundwasserbildung partiell ein. Außerdem erhöht sich der Regenwasserabfluss und die natürlichen Bodenschichten werden stärker durchmischt als dies bereits der Fall ist.

Dachbegrünung ist auf den Hauptgebäuden vorgesehen. Sie hilft, dass zumindest ein Teil des Regenwassers verbleibt. Die Pflanzen saugen es auf und es verdunstet und kühlt dadurch die Umgebung ab.

Den Wasserabfluss verringern zudem die insgesamt 9 gesicherten Bäume im Plangebiet.

## **8.6 Schutzgut Klima/Klimaschutz/Luft**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nachverdichtung führt zu kürzeren Wegen und stärkt klimafreundliche Verkehrsmittel. Die Seniorenwohnhäuser lassen ausreichend Freizeit- und Gartenflächen, um Klimaschwankungen und starke Regenereignisse abzumildern. Die Häuser werden nach den neusten Wärme- und Energiestandards gebaut und tragen auch so zum Klimaschutz bei.

Frischlufschneisen bleiben von der Planung unberührt. Die Planung liegt auch nicht in einem Kaltluftentstehungsgebiet.

Luftreinhaltepläne für das Plangebiet liegen nicht vor. Die Bäume im Plangebiet und die Dinkelniederung puffern kleinklimatische Auswirkungen ab.

## **8.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmalzonen oder ein Baudenkmal. Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmalern im weiteren Umfeld bleiben von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt. Die Parkplatzanlage und der Spiel-/Bolzplatz lassen keine Rückschlüsse auf Fundstätten schließen.

## **8.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen bekannt.

## **9 Sonstige Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Immissionsschutz**

#### **9.1.1 Emissionen**

Verkehr erzeugt Schall-, Staub- und Strahlungsemissionen (z. B. Beleuchtung).

Die Planung sieht den Bau von 12 Behindertenstellplätzen und 13 Stellplätzen vor. Standorte, Anzahl und der Behindertenanteil können sich Bauprojektanpassungen aber im Rahmen der Genehmigung ändern. Außerdem ist die Anzahl der E-Ladestationen noch abzustimmen. 25 Stellplätze sind zurzeit geplant. Im Änderungsbereich besteht eine öffentliche Parkplatzanlage mit rund 20 Einstellmöglichkeiten, je nachdem wie man die Korbballflächen und Sitzgelegenheiten bewertet bzw. aufstellt. Der potentielle Verkehr in und vom Plangebiet nimmt somit im überschaubaren Maße zu. Allerdings ändert sich das Nutzerverhalten. Bisher wird der öffentliche Parkplatz von Besuchern der Spielstätten, von Erholungssuchenden der Dinkelaue und von Wohngebietsbesuchern genutzt. Zukünftig nutzen neben Wohngebietsbesuchern die Bewohner des Plangebietes die Stellplatzanlage. Allerdings wird aufgrund der älteren Zielgruppe die Anzahl der Bewegungen überschaubar bleiben.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass die Stellplätze bis auf die Zufahrten einzugrünen sind. Scheinwerferlichtemissionen werden aufgrund Dauerbelaubung (Rotbuche) der Hecken weitgehend gemildert, sodass ein Ausleuchten der Nachbarschaft unterbleibt.

Für ein allgemeines Wohngebiet verträglich einzustufende Immissionen wirken auf die Nachbargrundstücke ein.

#### **9.1.2 Immissionen**

Unverträgliche Schallimmissionen von außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der umliegenden Wohn- und Mischgebiete nicht zu prognostizieren. Die Grenzwerte zur Tages- und Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet werden im Plangebiet sehr wahrscheinlich eingehalten.

Unverträgliche Geruchsbelastungen, die die Richtwerte der Geruchsrichtlinie überschreiten, sind in der Wohnlage nicht zu prognostizieren. Die Pferdeweidehaltung steht in keinem Konflikt mit der Planung.

Stäube sind in der Ortslage durch Heizungsbrand und durch den Verkehr (Feinstäube durch Reifenabrieb und Diesel- / Benzinfahrzeuge ohne Partikelfilter) zu erwarten. Eine gesundheitliche Gefährdung ist nicht zu erwarten.

Unverträgliche Strahlungseinwirkungen (elektromagnetische Strahlung und Lichteinwirkungen) sind nicht zu erwarten, weil sich keine starken Quellen (inkl. Leuchten) in der Nähe befinden.

### **10 Altlasten / Kampfmittelgefährdung**

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen.

Informationen über Kampfmittleinwirkungen im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand unbekannt.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Heek umgehend zu verständigen.

### **11 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und Baudenkmalzonen. Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern bleiben von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

### **12 Umsetzung der Planung**

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Eigentümer/Bauherrn.

### **13 Flächengliederung**

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 2 zu entnehmen.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, 2. Änderung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

**Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet**

<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche (ca.)</b>	<b>Anteil</b>	<b>Teilfläche (ca.)</b>	<b>Teilflächen- anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	3.292m <sup>2</sup>	96,9%		
davon Erhaltungsgebot			490m <sup>2</sup>	14,4%
Straßenverkehrsflächen	105m <sup>2</sup>	3,1%		
<b>Plangebiet</b>	<b>3.397m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		

(eigene Zusammenstellung)

**14 Quellenverzeichnis**

LANGKOWSKY (2021) Neubau einer Wohnanlage für Senioren in Heek, Gehölzentfernung vom 26.08.2021. Bearbeitung Stefanie Langkowsky, Dachsweg 12, 48683 Ahaus

OPPENSTREETMAP (2021) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: September 2021

PFEIFER (2022) Ergänzende Stellungnahme zur Artenschutzprüfung vom 27.09.2021 zum BBP Nr. 15, Heek Mähne Teil 1, 2. Änderung vom Autor dieses Schreibens sowie zur Artenschutzersteinschätzung (Gehölzentfernung) zum Neubau einer Wohnanlage für Senioren in Heek von Frau Stefanie Langkowsky, Hier: Einordnung neuer Funde in die Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse und Vögel vom 25.06.2022 Bearbeitung: Friedrich Pfeifer Feldbiologe/Ökologe, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL

PFEIFER (2021) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Heek: Bebauungsplan Nr. 15 „Mähne – Teil I“, .Änderung, Gemarkung Heek, Flur 38, Flurstück 27 u.a. Stand: 27.09.2021. Bearbeitung: Friedrich Pfeifer Feldbiologe/Ökologe, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL

Aufgestellt: Borken, Stand: 06.07.2022, Ergänzung: 22.08.2022

gez. Schulte

---

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

## **II. Anhang**