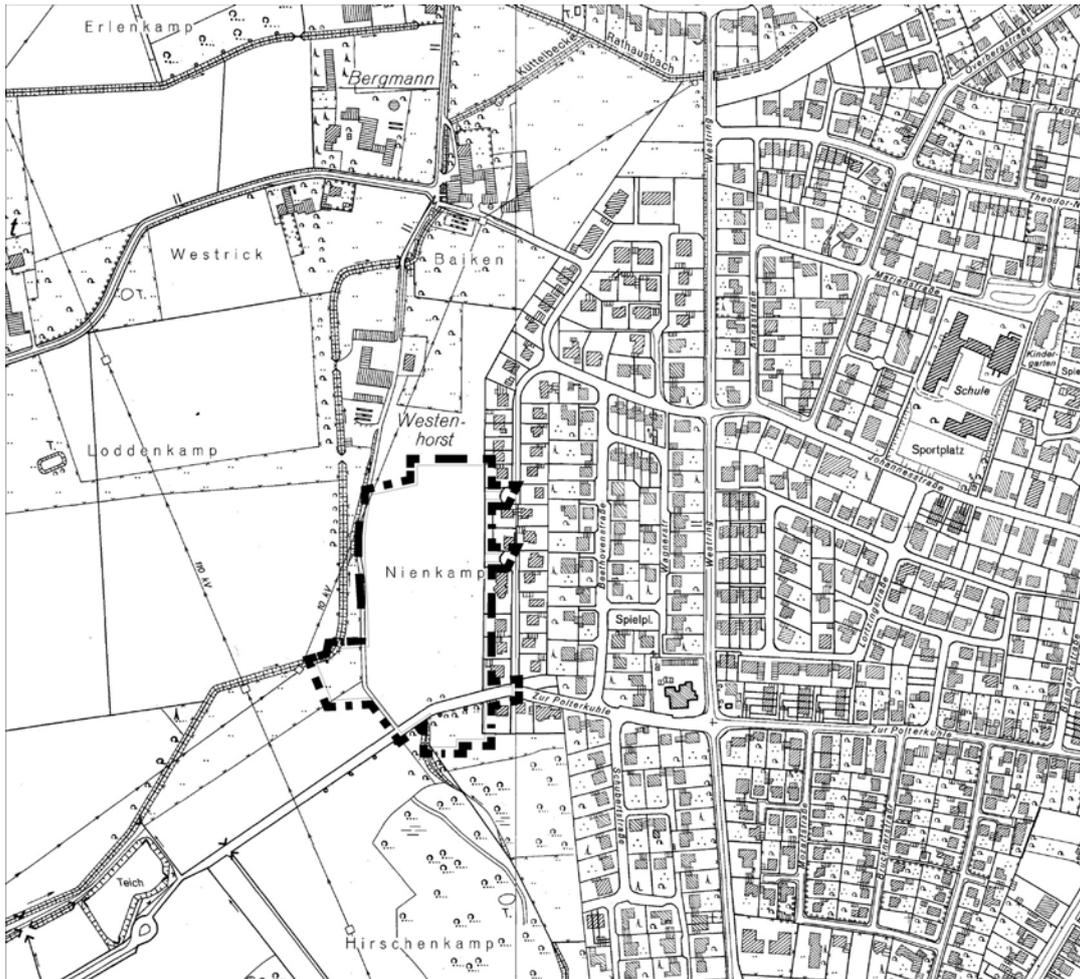


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 114  
„Westlich Zur Polterkuhle“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011 - Maßstab im Original 1:5000

**— — — — —** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" der Stadt Oelde



**Oelde**

**STADT OELDE**

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**KOPIE DER  
1. AUSFERTIGUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen .....	4
4. Planinhalt und Festsetzungen .....	5
5. Auswirkungen auf die Umwelt .....	11
6. Kennzeichnung von Flächen.....	11
7. Hinweise .....	11
8. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	11
9. Flächenbilanz .....	12
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>
1. Einleitung .....	13
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	13
1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	15
2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	19
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	19
2.4. Andere Planungsmöglichkeiten.....	19
3. Zusätzliche Angaben .....	20
3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	20
3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring.....	20
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
<b>TEIL III ANHANG</b> .....	<b>22</b>
1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	22
2. Verzeichnis der Anlagen .....	25

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen nordwestlich der Straße „Zum Sundern“ in den Jahren 2009 bis 2011 will die Stadt Oelde ein weiteres Wohngebiet im Südwesten der Stadt entwickeln, da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung weiterhin sehr hoch ist. Zurzeit gibt es mehr als 100 Interessenten, die von der Stadt Oelde ein Wohngrundstück erwerben möchten. Um diesen Bauinteressenten eine zeitliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung eines neuen Baugebietes aufzeigen zu können, soll dieser Bebauungsplan zeitnah entwickelt werden.

Parallel zur Entwicklung dieses Neubaugebietes werden im Stadtgebiet von Oelde intensive Anstrengungen unternommen, um im Bereich bestehender Wohngebiete Vorhaben zur Nachverdichtung zu realisieren. Beide Wege bieten die Möglichkeiten der Stadtentwicklung, wie sie im Zuge des „Stadtentwicklungskonzept 2015+“ vorgesehen sind. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Ergänzend werden kleinere öffentliche Grünflächen entlang einer in das Gewerbegebiet Oelde A2 führenden Fuß- und Radwegeverbindung und die notwendigen Flächen für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Unter besonderer Berücksichtigung des Ziels einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung wurde - nachdem im Zuge des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan für ein Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ beschlossen wurde, eine besonders energieeffiziente Bauweise vorzusehen - seitens des Ausschusses für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 13.09.2012 der Beschluss gefasst, dass mit diesem Baugebiet die Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ angestrebt werden soll. Zur Sicherstellung der damit verbundenen Ziele werden im Rahmen der Grundstückskaufverträge Regelungen getroffen, die als Mindeststandard bei der Errichtung der Wohngebäude das „3-Liter-Haus“ festlegen. Für noch energieeffizientere Bauweisen, wie z.B. das „Passivhaus“, sollen im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke weitere Anreize geschaffen werden. Daneben werden diese Ziele durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan unterstützt. Hierzu gehören z. B. eine konsequente Südausrichtung der Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie und die Festsetzung von einzelnen Baufenstern, um eine gegenseitige Verschattung durch die Bebauung zu minimieren.

Zur Sicherung der Entwicklung dieses neuen Wohngebietes und der damit verbundenen Ziele hat die Stadt Oelde entsprechende Verträge mit den bisherigen Eigentümern der Flächen abgeschlossen. Hierdurch soll eine zeitnahe Entwicklung des Baugebietes sichergestellt werden.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

#### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 bis 2,0 km südwestlich der Innenstadt von Oelde, westlich der Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“, und umfasst insgesamt ca. 3,5 ha.

Es grenzt im Osten an die an den Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ bestehenden Wohngebiete. Im Norden und im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Acker- und

Wiesenflächen. Im Süden wird das Plangebiet von Waldflächen mit einem schmalen vorgelagerten Wiesenstreifen begrenzt.

Von dem Bebauungsplan Nr. 114 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 129	Flurstücke 356 tlw., 335 tlw., 327 tlw., 328 tlw., 390 tlw., 354 tlw., 10 tlw. und 22 tlw.
----------	--

Der Planbereich grenzt an:

im Osten:	Flur 129, Flurstücke 336, 305 (Nienkamp), 335, 332, 331, 330, 329, 351, 352 (Zur Polterkuhle), 327 und 325;
im Süden:	Flur 129, Flurstück 354 (Waldfläche), 390 (Wegefläche);
im Westen:	Flur 129, Flurstücke 22 und 359 (landwirtschaftliche Fläche);
im Norden:	Flur 129, Flurstück 359 (landwirtschaftliche Fläche).

## 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das geplante Baugebiet ergänzt siedlungsräumlich die im südwestlichen Stadtgebiet vorhandenen Wohngebiete. Es liegt rund 1,5 bis 2,0 km von der Kernstadt und dem Krankenhaus entfernt, Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind maximal 1.000 m entfernt und können somit fußläufig erreicht werden. Im Nordwesten und im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Im Süden befindet sich ein kleines Waldgebiet. Westlich parallel in einem Abstand von ca. 25 – 30 m zur geplanten Baugebietsgrenze verläuft ein Gewässer (Küttelbecke – Fließrichtung von Südwesten nach Norden).

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Aus den vorliegenden Katasterunterlagen lässt sich entnehmen, dass im südwestlichen Planbereich sich eine Gewässerparzelle befindet. Nach Aussagen des Flächeneigentümers ist dieser Graben schon vor langer Zeit verrohrt worden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Feldweg mit einem teilweise noch vorhandenen Gehölzstreifen. Weiterer nennenswerter Bewuchs oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Geländenniveau liegt zwischen 102 m über NN im Südosten und 96 m über NN im Nordwesten des Planbereichs.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich westlich der Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im südlichen Bereich besteht für diese Flächen eine überlagernde Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 2,68 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die landesplanerische Zustimmung zu dieser geplanten Änderung liegt vor. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1. Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 3,49 ha, hiervon entfallen ca. 0,08 ha auf „Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage“, ca. 0,16 ha auf „Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken“, ca. 0,11 ha auf „Wasserflächen“, ca. 0,66 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 2,48 ha Bauflächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Vorgesehen ist Baurecht für ca. 45 Baugrundstücke zu schaffen. Geplant ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, im südlichen Planbereich werden zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an drei Stellen an die vorhandenen Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“. Innerhalb des Plangebietes werden diese untereinander durch zwei parallel verlaufende Ringstraßen verbunden. Das Erschließungssystem berücksichtigt auch die Möglichkeit, das Baugebiet in Abhängigkeit von der Nachfrage abschnittsweise zu erschließen. Die im südlichen Bereich des Plangebietes schon heute vorhandene Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten und bietet sowohl eine Verbindung aus dem neuen Wohngebiet als auch weiterhin aus den bestehenden Wohngebieten heraus in die „freie Landschaft“ bzw. in das Gewerbegebiet „Oelde A2“.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und um im Baugebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im gesamten Baugebiet ist die Errichtung von Gebäuden in offener maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird nicht ausgeschöpft, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, die in etwa der auf den angrenzenden Wohnbaugebieten realisierten Baudichte entspricht. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Die Kubatur bzw. insbesondere die Dachform der Wohngebäude wird unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung und der exponierten Lage am Ortsrand festgesetzt: Das Gestaltungskonzept sieht an den Randbereichen des Quartiers Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35-40° vor und im inneren Bereich Zeltdächer zwischen 20-25°. Charakteristika der Planung sind ortsbildprägende Giebeldreiecke bzw. dreieckige Dachflächen bei Zeltdächern, d. h. die Betonung der Dachflächen und Traufen.

Durch die partielle Festsetzung von Satteldächern ist zum einen gestalterisch an das bestehende Wohngebiet angeknüpft, zum anderen bilden Satteldächer am Ortsrand eine ruhige Dachlandschaft, die sich in das Landschaftsbild einfügt. Aus demselben Grund sind statt Satteldächern auch traditionelle Krüppelwalmdächer, soweit die Länge der Traufe des Krüppelwalms ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet, und gegeneinander versetzte Pultdächer, deren Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen, zulässig.

Die Festsetzung von Zeltdächern und eine zwingend zweigeschossige Bebauung innerhalb des Erschließungsrings soll eine Architektur ermöglichen, die ein energetisch optimiertes Außenhaut-Volumen-Verhältnis aufweist. Ausnahmsweise sind statt Zeltdächern auch Walmdächer zulässig, soweit deren Firstlänge maximal ein Viertel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen beschränkt, um

eine auf den Umgebungsbereich abgestimmte Wohndichte zu schaffen. Davon ausgenommen ist der mit WA\* bezeichnete Bereich, in dem je Einzelwohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig sind. Durch die Anordnung dieser Volumina wird die städtebauliche Figur im südlichen Bereich betont.

Die Festsetzung von Firstrichtungen dient dazu, zum einen die solare Ausrichtung der Dachflächen zu optimieren und zum anderen den Straßenraum zu fassen bzw. zu gliedern.

#### 4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

##### DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet ZD = Zeltdach, SD = Satteldach. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise zulässig:

1. Pultdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Krüppelwalme, wenn die Länge der Traufe des Krüppelwalms ein Drittel der Giebelbreite nicht überschreitet.

In Bereichen, in denen Zeltdächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Viertel der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

##### SOCKELHÖHE:

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

##### TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten.

##### FIRSTHÖHE:

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

##### DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.

#### GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscarportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

#### DOPPELHÄUSER:

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

#### ÄUSSERE GESTALTUNG:

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:

- Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-blau-bunter und rot-braunblau-bunter Vormauerziegel
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne)
- Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Beschränkungen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen wurden aufgenommen, um herausgehobene Kellergeschosse zu vermeiden und eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Plangebiet zu ermöglichen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern, Garagen, Carports und Nebenanlagen zu erreichen, werden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Abschnitt 4.1.) und den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortstypische, landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

### **4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Das neue Wohngebiet wird an drei Stellen an die vorhandenen Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ angeschlossen. Bei den beiden vorhandenen Straßen handelt es sich um Wohnstraßen einer „Tempo-30-Zone“, die ausreichend leistungsfähig sind, um den zusätzlichen Verkehr des neuen Wohngebietes mit aufzunehmen. Zusätzlich wird durch den Anschluss des Gebietes an das bestehende Straßensystem über drei Zu- und Abfahrten eine Verteilung des Verkehrs gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes werden diese untereinander durch zwei parallel verlaufende Ringstraßen verbunden. Das Erschließungssystem berücksichtigt auch die Möglichkeit, das Baugebiet in Abhängigkeit von der Nachfrage abschnittsweise zu erschließen.

Die im südlichen Bereich des Plangebietes schon heute vorhandene Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten und bietet sowohl eine Verbindung aus dem neuen Wohngebiet als auch weiterhin aus den bestehenden Wohngebieten heraus in die „freie Landschaft“ bzw. in das Gewerbegebiet „Oelde A2“.

Nach der baulichen Ertüchtigung dieser Wegeverbindung in Richtung Albert-Einstein-Straße soll diese während der Bauphase der alleinigen Erschließung für LKW und PKW dienen. Hiermit sollen sowohl eine übermäßige Belastung der bestehenden Wohngebiete durch den Baustellenverkehr als auch Schäden an den vorhandenen Straßen vermieden werden. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Anbindung an die Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ dagegen auch während der Bauphase bestehen.

Durch die Einplanung ausreichend dimensionierter Straßenflächen ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum. Im Bebauungsplan werden jedoch lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr werden im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser und im Bereich einer Straßenaufweitung in der östlichen Erschließungsstraße einige Parkplätze vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen bzw. Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen und ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten. Die Wohnumfeldqualität bzw. der gartenbezogene Charakter des Baugebiets soll dadurch gesichert werden, indem die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen auf maximal 3,00 m festgesetzt wird. Weitere Vorgaben, die die Gestaltqualität der zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten betrifft, ergeben sich aus der Oelder Vorgartensatzung.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA\*) werden zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs „Flächen für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Gemeinschaftstellplatzanlage bzw. Gemeinschaftscarportanlage“ festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind auf den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser keine Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.

### **4.4. Ver- und Entsorgung**

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über einen westlich der „Küttelbecke“ verlaufenden Abwasserkanal in die Kläranlage Oelde bzw. über ein innerhalb des Plangebietes festgesetztes neues Regenrückhaltebecken in die „Küttelbecke“.

Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen wird folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und bei Bedarf auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Über dem Plangebiet verlaufen zwei Richtfunktrassen (252 902/002 - Deutsche Telekom und Richtfunktrasse Neubeckum - Wiedenbrück). Aufgrund der geringen Höhe der geplanten Bebauung sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Verlauf der Trassen einschließlich eines auf beiden Seiten 100 m breiten Schutzstreifens wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

#### **4.5. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen**

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt rund 0,08 ha als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“ ausgewiesen. Die in der im südlichen Plangebiet festgesetzten Grünfläche bestehenden großkronigen Laubbäume werden zusätzlich durch die Festsetzung „Zu erhaltende Einzelbäume“ geschützt. Durch diese Ausweisungen sollen die wenigen im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen erhalten und gesichert werden.

Zur Ergänzung der südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Waldparzelle wird die Stadt Oelde im Zuge des Grunderwerbs die Restflächen zwischen den geplanten Baugrundstücken und dem Waldrand erwerben, um hier anschließend eine der örtlichen Situation angepasste Waldrandgestaltung zu realisieren.

Des Weiteren werden entlang der westlichen und nördlichen Plangrenzen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken 3,00 m breite Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes zu gewährleisten.

Zusätzlich zur Festsetzung der Pflanzstreifen soll entlang des geplanten offenen Gewässers am südwestlichen Rand des Plangebietes (siehe auch nachfolgenden Pkt. 4.6.) eine Leitlinie von der südlich gelegenen Waldfläche zum Gewässer „Küttelbecke“ in Form von standortgerechten Hochstämmen geschaffen werden.

Zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele werden in den Bebauungsplan die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

##### **PFLANZSTREIFEN:**

Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild wird am Rand des Plangebietes ein durchgehender 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen dreireihig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

##### **ANZUPPFLANZENDE BAUMREIHE:**

Zur Schaffung einer Leitlinie des offenen Gewässers ist eine Baumreihe aus standortgerechten Hochstämmen anzupflanzen.

#### ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME:

Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen

Weitere Grünflächen oder natur- und landschaftsbezogene Regelungen sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen.

#### 4.6. Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben, dessen Verlauf in der Örtlichkeit nicht zu erkennen ist, da die heutige Ackerfläche ohne Unterbrechung bewirtschaftet wird. Da dieses verrohrte Gewässer eine zukünftige Grundstücksaufteilung in diesem Bereich unwirtschaftlich machen würde, soll dieser Graben an den Rand des Plangebietes verlegt und wieder geöffnet werden. Hierfür wird ein insgesamt rund 0,11 ha umfassender Streifen am südwestlichen Plangebietsrand als „Wasserfläche“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche soll ein naturnaher Gewässerlauf angelegt werden.

#### 4.7. Immissionssituation

Nachfolgend werden die möglichen Faktoren aufgeführt, die zu einer möglichen Beeinflussung der Immissionssituation im Plangebiet führen könnten.

- Belastung durch Verkehrslärm

Südlich des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A2. Da der Abstand zwischen Autobahn und neuem Wohngebiet mindestens 1,0 km beträgt und in diesem Autobahnabschnitt Lärmschutzeinrichtungen bestehen, sind keine Überschreitungen der im Beiblatt zur DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) für „Allgemeine Wohngebiete“ zu erwarten. Diese Einschätzung gilt ebenso für die westlich in einem Abstand von mindestens 600 m verlaufende Kreisstraße (K30 – Von-Büren-Allee“), da diese eine wesentlich geringere Verkehrsdichte aufweist. Planerische Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

- Belastung durch gewerbliche Betriebe

Westlich des Baugebietes liegt das Gewerbegebiet „Oelde A2“. Der geringste Abstand zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen und den geplanten Wohngebietsflächen beträgt 250 m. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg“, der die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes „Oelde A2“ bildet, sind Festsetzungen zur Gliederung des Plangebietes gemäß Abstandserlaß NW 1998 getroffen worden. In den zum Plangebiet am nächsten ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind gemäß Abstandserlaß NW 1998 Betriebe der Abstandsklassen I bis VI unzulässig. Durch diese Festsetzungen wird ein mehr als ausreichender Schutz des neuen Wohngebietes vor Immissionen durch das Gewerbegebiet sichergestellt. Im Umgebungsbereich befinden sich keine weiteren Gewerbebetriebe, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Belastungen sind daher nicht zu erwarten.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die zurzeit überwiegend Pferdezucht und Pensionspferdehaltung betreibt. Die hiermit möglichen verbundenen Immissionen auf das neue Wohngebiet werden mit einem Schutzabstand von 100 m berücksichtigt. Belastungen, die über das Maß des ordnungsgemäßen Betriebes eines landwirtschaftlichen Betriebs hinaus gehen, sind daher nicht zu erwarten.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ - werden **im Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung und der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft **nicht** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind. Die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Maßnahmen auf diesen Flächen werden im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben.

## 6. Kennzeichnung von Flächen

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden bis auf den Bereich der ehemaligen Hofstelle innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

## 7. Hinweise

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

## ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

## AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bzw. werden, wie unter „Teil III Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - Abschnitt 1.3.“ beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2,48 ha	71,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,60 ha	17,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,06 ha	1,7 %
Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,08 ha	2,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen - RRB	0,16 ha	4,6 %
Wasserflächen	0,11 ha	3,1 %
Gesamtfläche des Plangebietes	3,49 ha	100,0 %

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in diesem Abschnitt – Teil II Umweltbericht - erfasst.

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken will die Stadt Oelde – parallel zur intensiven Anstrengung, im Bereich bestehender Wohngebiete Vorhaben zur Nachverdichtung zu realisieren – ein neues Wohngebiet im Südwesten der Stadt entwickeln. Wie im „Stadtentwicklungskonzept 2015+“ vorgesehen, soll Bauwilligen dadurch die Möglichkeit gegeben werden, in gut erschlossener Lage Wohneigentum zu bilden. Vorgesehen ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 3,49 ha, hiervon entfallen ca. 0,08 ha auf „Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage“, ca. 0,16 ha auf „Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken“, ca. 0,11 ha auf „Wasserflächen“, ca. 0,66 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 2,48 ha Bauflächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Vorgesehen ist Baurecht für ca. 45 Baugrundstücke zu schaffen. Geplant ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, im südlichen Planbereich werden zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an drei Stellen an die vorhandenen Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“. Innerhalb des Plangebietes werden diese untereinander durch zwei parallel verlaufende Ringstraßen verbunden.

Nach dem vorliegenden Konzept sollen insgesamt 43 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation somit nicht ausgeschöpft, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, die in etwa den auf den angrenzenden Wohnbaugebieten realisierte Baudichte entspricht. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

Art der Flächenausweisung	Anteil offene Flächen	Anteil versiegelte Flächen
Allgemeines Wohngebiet insgesamt: 24.840 m <sup>2</sup> Anteil bebaute Flächen Anteil gärtnerisch angelegte Flächen einschl. Pflanzstreifen	11.180 m <sup>2</sup>	13.660 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen insgesamt: 6.010 m <sup>2</sup> Anteil versiegelte Verkehrsflächen (80%) Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzungen)	1.200 m <sup>2</sup>	4.840 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 560 m <sup>2</sup> Wassergebundene Decke	560 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen insgesamt: 830 m <sup>2</sup> Zweckbestimmung Parkanlage einschl. zu erhaltender Bäume	830 m <sup>2</sup>	
Flächen für Versorgungsanlagen: 1.600 m <sup>2</sup> Regenrückhaltebecken	1.600 m <sup>2</sup>	
Wasserfläche: 1.070 m <sup>2</sup> Neuanlage eines naturnahen Fließgewässers	1.070 m <sup>2</sup>	
<b>Summen (Gesamtfläche Plangebiet = 34.940 m<sup>2</sup>):</b>	<b>16.440 m<sup>2</sup></b>	<b>18.500 m<sup>2</sup></b>

Aus dieser Zusammenstellung folgt, dass durch die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Bodens maximal 18.500 m<sup>2</sup> (ca. 53 % der Gesamtfläche des Plangebietes) dauerhaft versiegelt werden können.

## 1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für dieses Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, auf die im Aufstellungsverfahren mit dem Fachbeitrag im Abschnitt „Teil III Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Zu berücksichtigen sind zudem die europarechtlichen Anforderungen zum Artenschutz. Den Prüfanforderungen des BNatSchG und des LG NW wird mit dem Fachbeitrag „Artenschutzrechtliche Betroffenheitsanalyse“ (siehe Anlage 2) entsprechend Rechnung getragen.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Die von den geplanten Änderungen betroffenen Flächen liegen außerhalb des im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland festgelegten Wohnsiedlungsbereichs. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans hingegen ist dieser 2,5 ha große Bereich bereits als Siedlungsfläche aufgenommen. Mit Schreiben vom 03.05.2012 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ in südwestlicher Ortsrandlage von Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 2,68 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die landesplanerische Zustimmung zu dieser geplanten Änderung liegt vor. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt nicht vor. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete (Natura 2000, NSG, LSG, LB, ND) oder geschützte Biotope (§ 62 LG NW) bestehen für das Plangebiet selbst, wie auch für angrenzende Flächen nicht.

Wasserschutzgebiete sowie Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet ebenfalls nicht vor. Schutzwürdige Böden sind von den Planungen betroffen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen transparent dargestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1. Schutzgut Mensch

Unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, es ergeben sich aber geringe Auswirkungen durch nachteilige Immissionen. Des Weiteren ergeben sich im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild). Die Immissionssituation im Plangebiet wird von mehreren Faktoren beeinflusst, die im Einzelnen untersucht und bewertet wurden.

- Belastung durch Verkehrslärm

Südlich des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A2. Da der Abstand zwischen Autobahn und neuem Wohngebiet mindestens 1,0 km beträgt und in diesem Autobahnabschnitt Lärmschutzeinrichtungen bestehen, sind keine Überschreitungen der im Beiblatt zur DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) für „Allgemeine Wohngebiete“ zu erwarten. Diese Einschätzung gilt ebenso für die westlich in einem Abstand von mindestens 600 m verlaufende Kreisstraße (K30 – Von-Büren-Allee“), da diese eine wesentlich geringere Verkehrsdichte aufweist.

- Belastung durch gewerbliche Betriebe

Westlich des Baugebietes liegt das Gewerbegebiet „Oelde A2“. Der geringste Abstand zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen und den geplanten Wohngebietsflächen beträgt 250 m. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg“, der die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes „Oelde A2“ bildet, sind Festsetzungen zur Gliederung des Plangebietes gemäß Abstandserlaß NW 1998 getroffen worden. In den zum Plangebiet am nächsten ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind gemäß Abstandserlaß NW 1998 Betriebe der Abstandsklassen I bis VI unzulässig. Durch diese Festsetzungen wird ein mehr als ausreichender Schutz des neuen Wohngebietes vor Immissionen durch das Gewerbegebiet sicher gestellt. Im Umgebungsbereich befinden sich keine weiteren Gewerbebetriebe die auf das Plangebiet einwirken könnten. Belastungen sind daher nicht zu erwarten.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die zurzeit überwiegend Pferdezucht und Pensionspferdehaltung betreibt. Die hiermit möglichen verbundenen Immissionen auf das neue Wohngebiet werden mit einem Schutzabstand von 100 m berücksichtigt. Belastungen, die über das Maß des ordnungsgemäßen Betriebes eines landwirtschaftlichen Betriebs hinaus gehen, sind daher nicht zu erwarten.

- Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der über die Grundstückskaufträge sicher zu stellenden erhöhten Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind daher für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der geplanten Struktur voraussichtlich zu keiner nennenswerten Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.

- Landschaftsbild

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes zu gewährleisten.

### 2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Feldweg (Fuß- und Radweg) mit einem teilweise noch vorhandenen Gehölzstreifen. Südlich, außerhalb des Vorhabenbereiches liegt ein Eichen-Hainbuchenwald, der einer forstlichen Nutzung unterliegt und durch die unmittelbar angrenzende Wohn- und Gartennutzung in seiner Habitatqualität stark eingeschränkt ist. Der Baumbestand weist insgesamt ein geringes Baumholzalter auf. Die Flächen östlich des Plangebietes sind durch die dort bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Norden und im Westen befinden sich Ackerflächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorschriften der EU, des Bundes und des Landes NRW bzgl. streng und besonders geschützter Arten wird durch eine gesonderte Betroffenheitsanalyse nachgekommen (siehe Teil III Anhang – 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde, des Ing. – Büros Dipl. Geogr. Peter Düphans vom 23. Juni 2012).

Hiernach kommen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld potenziell planungsrelevante Arten der Gruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien vor. In der zusammenfassenden Beurteilung wird in der Untersuchung das Fazit gezogen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern wird. Somit werden keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG hervorgerufen.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist bereits von einer stark urbanen Prägung des Raums zu sprechen. Die Planfläche grenzt im Osten an bestehende Wohngebiete und verfügt auf den überplanten Ackerflächen über keine wesentlich prägenden Strukturelemente. Für das Landschaftsbild ist das Bebauungsplangebiet somit als eher mäßig bedeutsam einzustufen.

Insgesamt ist die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen jedoch als Eingriff zu sehen, der zu einem Verlust von Lebensräumen sowie zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führt. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind.

Zum Schutz der südlich angrenzenden Waldfläche wird zwischen der geplanten Bebauung und dem Waldrand ein Mindestabstand von 30 m eingehalten. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, da der Wald in diesem Bereich aufgrund seiner Nähe zur heute schon bestehenden Wohnbebauung einen Teil seiner natürlichen Funktionen verloren hat.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes zu gewährleisten (siehe auch Teil II – 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen). Zusätzlich zur Festsetzung der Pflanzstreifen soll entlang des geplanten offenen Gewässers am südwestlichen Rand des Plangebietes eine Leitlinie von der südlich gelegenen Waldfläche zum Gewässer „Küttelbecke“ in Form von standortgerechten Hochstämmen geschaffen werden.

Die Maßnahmen dienen dem Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen und entfalten zudem positive Wirkungen auf diese sowie die Neugestaltung des Landschaftsbildes. Im Rahmen der Bebauung entstehende Gärten und Grünflächen sind darüber hinaus ebenfalls als für die genannten Schutzgüter positiv zu wertende Teilbereiche innerhalb des Plangebietes zu sehen.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

In der Vergangenheit wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und weisen daher die durch diese Nutzung typischen Grundbelastungen auf.

Aufgrund der vorhandenen Unterlagen sind keine Kampfmittel oder archäologische Bodenfunde auf den Flächen zu vermuten. Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

Des Weiteren werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planungen keine archäologische Fundstellen oder Bodendenkmale und auch keine schutzwürdigen Böden betroffen.

Wie oben beschrieben, beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch dieses Vorhaben versiegelt wird - bedingt durch die Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen -, insgesamt rund 18.500 m<sup>2</sup>. Sonstige Bodenbeeinträchtigungen durch die zugelassenen Planungen, z. B. mögliche Belastungen der Böden durch Schadstoffe, sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen ist als erheblicher Eingriff zu sehen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind.

### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über einen westlich der „Küttelbecke“ verlaufenden Abwasserkanal in die Kläranlage Oelde bzw. über ein innerhalb des Plangebietes festgesetztes neues Regenrückhaltebecken in die „Küttelbecke“.

Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen wird im Bebauungsplan empfohlen, Oberflächenwasser von versiegelten Flächen aufzufangen und - soweit möglich - auf dem Grundstück zu verwerten. Hierdurch soll die Verwertung des anfallenden Regenwassers vor Ort unterstützt werden. Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken nur sehr eingeschränkt möglich.

Zur Verbesserung der örtlichen Situation soll der innerhalb des Plangebietes verlaufende verrohrte Graben an den Rand des Plangebietes verlegt und wieder geöffnet werden.

Da kein direkter Eingriff im Bebauungsplangebiet in die natürlichen Wasserverhältnisse vorgesehen ist, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwasser-Situation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als nachteilige Umweltauswirkung zu beurteilen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Oberflächenwasser - wie auch das Grundwasser - ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

#### **2.1.5. Schutzgut Luft**

Durch dieses Planvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte, gewerblich und sonstige nutzungsbedingten Schadstoffe zu erwarten.

#### **2.1.6. Schutzgut Klima**

Aufgrund der geplanten Struktur des neuen Wohngebietes mit einer offenen, maximal zweigeschossigen Bebauung sind keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen, z. B. durch Beeinträchtigungen des Luftaustausches (Behinderungen des Kaltluftzuflusses, Kaltluftstaus u.a.m.) zu erwarten. Änderungen oder Überplanungen klimatisch wichtiger Nutzungen (z.B. Vernichtung größerer klimatisch wichtiger Baum- und Strauchbestände) sind ebenfalls nicht vorgesehen.

#### **2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte. Außerhalb des Plangebietes liegende Objekte werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, z. B. eine beachtliche Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanungen vorhandener Nutzungen, ergeben sich nicht.

#### **2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den oben genannten Schutzgütern wird es, aufgrund zahlreicher möglicher Schnittstellen und damit verbundener gegenseitiger Beeinflussung, Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern geben. Eine Änderung der beschriebenen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## **2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Planung von Bauflächen mit den dazu gehörigen Erschließungsanlagen. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Ebenfalls ist aufgrund der Bebauung eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (beschrieben im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**) innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

### **2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung am südwestlichen Ortsrand von Oelde würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Besonderes Potenzial für eine Eigenentwicklung weist das Plangebiet nicht auf, da es durch die bislang ausgeübten Nutzungen stark vorgeprägt ist.

## **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Dieser Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind daher durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes und ansonsten außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Bereich dieses Vorhabens werden folgende Maßnahmen getroffen, um nachteilige Umwelteinwirkungen zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung,
- die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht ausgenutzt, eine Durchgrünung des Wohngebietes ist somit gewährleistet,
- Einplanung von Flächen zur Durchgrünung des Straßenraums,
- Eingrünung des neuen Wohngebietes zur „freien Landschaft“,
- Ausrichtung der Dachflächen nach Süden oder Südwesten zur Nutzung von Solarenergie im gesamten Plangebiet möglich.

Zu weiteren Einzelheiten wird hierzu auch auf die Ausführungen in **Teil I – 4. Planinhalt und Festsetzungen** bzw. in **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** verwiesen.

## **2.4. Andere Planungsmöglichkeiten**

Für die Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Oelde sind unter Berücksichtigung der Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan bzw. Flächennutzungsplan mögliche Bauflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, geprüft und abgewogen worden. Alternativstandorte, die die notwendige Plangebietsgröße haben und einen vergleichbaren oder ähnlichen Siedlungszusammenhang aufweisen, ergaben sich nicht.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten mit unterschiedlich starker Ausnutzung der Bauflächen und unterschiedlichen Erschließungssystemen geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine der

örtlichen Situation (Umgebende Bebauungsstruktur, Siedlungszusammenhang) angepasste Bebauung vorsieht.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft erfolgt im Teil III eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im März 2006.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. prognostizierte verkehrliche Belastungen oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Auch können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

#### **3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring**

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) und deren Entwicklung wird durch die Stadt Oelde regelmäßig durch Ortsbesichtigung überprüft.

Sollte die Stadt Oelde von unerwarteten nachteiligen Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Kenntnis erhalten, wird sie darauf entsprechend reagieren.

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Dieser Umweltbericht beschreibt die Umwelt und die Umweltauswirkungen dieses Vorhabens „unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstands und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden“. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen: Die menschliche Gesundheit zu schützen, durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen, für die Erhaltung der Artenvielfalt zu sorgen und die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

Durch dieses Vorhaben soll westlich der Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 3,49 ha entstehen. Geplant sind ca. 45 Wohnbaugrundstücke, auf denen Einzel-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise entstehen sollen.

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes wird mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein, die in diesem Umweltbericht im Einzelnen erläutert werden. Nachfolgend sind die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt:

Als nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Um diese Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringern bzw. ausgleichen sollen, untere anderem:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung,
- die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht ausgenutzt, eine Durchgrünung des Wohngebietes ist somit gewährleistet,
- Einplanung von Flächen zur Durchgrünung des Straßenraums,
- Eingrünung des neuen Wohngebietes zur „freien Landschaft“,
- Ausrichtung der Dachflächen nach Süden oder Südwesten zur Nutzung von Solarenergie im gesamten Plangebiet möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und im Rahmen sachgerechter Abwägung als hinnehmbar anzusehen sind.

## Teil III Anhang

### 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### 1.1. Situation und Methodik

Das geplante Baugebiet liegt südwestlich des Oelder Stadtkerns westlich der Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“. Es grenzt im Osten die an diesen Straßen bestehenden Wohngebiete. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Südlich des Plan-gebietes liegt ein kleineres Waldareal mit vorgelagerten Wiesenflächen. Westlich parallel in



Abb. 1: Luftbildaufnahme Sommer 2008 o. M.

Westlich parallel in einem Abstand von ca. 25 – 30 m zur geplanten Baugebietsgrenze verläuft ein Gewässer (Küttelbecke – Fließrichtung von Südwesten nach Norden).

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Aus den vorliegenden Katasterunterlagen lässt sich entnehmen, dass im südwestlichen Planbereich sich eine Gewässerparzelle befindet. Nach Aussagen des Flächeneigentümers ist dieser Graben schon vor langer Zeit verrohrt worden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Feldweg mit einem teilweise noch vorhandenen Gehölzstreifen. Weiterer nennenswerter Bewuchs oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das

Geländeniveau liegt zwischen 102 m über NN im Südosten und 96 m über NN im Nordwesten des Planbereichs.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im März 2006. Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als

zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

## 1.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 3,49 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet, Gesamtfläche ca. 29.060 m <sup>2</sup>	29.050	0,3	8.718
Wiesenflächen, intensiv bewirtschaftet, Gesamtfläche ca. 4.280 m <sup>2</sup>	4.280	0,4	1.712
Gehölzstreifen, Gesamtfläche ca. 700 m <sup>2</sup>	700	2,0	1.400
Feldweg, Gesamtfläche ca. 160 m <sup>2</sup>	160	0,2	32
Wegeflächen, wassergebundene Decke, Gesamtfläche ca. 480 m <sup>2</sup>	480	0,1	48
Öffentliche Grünflächen, Gesamtfläche ca. 270 m <sup>2</sup>	270	0,5	135
Summen	34.940	--	12.045

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 114“ zu entnehmen.

## 1.3. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

1.) Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ werden ca. 2,48 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Somit wird die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgenutzt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 1,12 ha des gesamten Plangebietes mit Gebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen maximal überdeckt werden.

2.) Des Weiteren werden entlang der westlichen und nördlichen Plangrenzen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken 3,00 m breite Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes zu gewährleisten. Zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele werden in den Bebauungsplan die entsprechenden textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.) Im Plangebiet werden ca. 0,66 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügig dimensionierten Straßenverkehrsflächen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewusst im Bebauungsplan auf eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung in Hinblick auf die Wünsche der künftigen Bewohner nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen (Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens). Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege und für einen

Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden bzw. als „Grünweg“ angelegt werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,06 ha.

4.) Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt rund 0,08 ha als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“ ausgewiesen, diese werden entsprechend der geplanten Nutzung gestaltet. Die in den südlichen Plangebiet festgesetzten Grünflächen bestehenden großkronigen Laubbäume werden zusätzlich durch die Festsetzung „Zu erhaltende Einzelbäume“ geschützt. Durch diese Ausweisungen sollen die wenigen im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen erhalten und gesichert werden.

5.) Innerhalb des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben, dessen Verlauf in der Örtlichkeit nicht zu erkennen ist, da die heutige Ackerfläche ohne Unterbrechung bewirtschaftet wird. Da dieses verrohrte Gewässer eine zukünftige Grundstücksaufteilung in diesem Bereich unwirtschaftlich machen würde, soll dieser Graben an den Rand des Plangebietes verlegt und wieder geöffnet werden. Hierfür wird ein insgesamt rund 0,11 ha umfassender Streifen am südwestlichen Plangebietsrand als „Wasserfläche“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche soll ein naturnaher Gewässerlauf angelegt werden und zur Schaffung einer Leitlinie eine Baumreihe aus Hochstämmen angepflanzt werden.

6.) Das am westlichen Plangebietsrand vorgesehene Regenrückhaltebecken soll als naturnahes Erdbecken gestaltet werden und soweit möglich bepflanzt werden.

Für die beabsichtigten oben aufgeführten Nutzungen der Flächen ergeben sich daraus folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet (24.840 m <sup>2</sup> )			
	Anteil bebaute Flächen (11.178 m <sup>2</sup> )	11.178	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (12.552 m <sup>2</sup> )	12.552	0,3	3.766
	Anteil Pflanzstreifen (1.110 m <sup>2</sup> )	1.110	0,7	777
2	Verkehrsflächen (6.040 m <sup>2</sup> )			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen (80%)	4.832	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzungen)	1.208	0,2	242
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
	Wassergebundene Decke (180 m <sup>2</sup> )	180	0,1	18
	Grünweg (380 m <sup>2</sup> )	380	0,2	76
5	Öffentliche Grünflächen (830 m <sup>2</sup> )			
	Zweckbestimmung Parkanlage (500 m <sup>2</sup> )	500	0,4	200
	Zu erhaltende Einzelbäume (330 m <sup>2</sup> )	330	0,7	231
5	Flächen für Versorgungsanlagen			
	Regenrückhaltebecken (1.600 m <sup>2</sup> )	1.600	0,2	320
6	Wasserfläche, Neuanlage eines naturnahen Fließgewässers mit Leitlinienfunktion – Anpflanzung von Hochstämmen, ( 1.070 m <sup>2</sup> )	1.070	1,5	1.605
Summen		34.940		7.235

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (12.045 WE – 7.235 WE = 4.810 WE) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 4.810 WE.**

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 4.810 WE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361, ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken standen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, An-

pflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Von diesen ursprünglich zur Verfügung stehenden Werteinheiten wurden bislang für andere Bauleitplanverfahren 67.887 WE in Anspruch genommen. Von der verbleibenden 21.079 WE können somit die benötigten 4.810 Werteinheiten im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“ werden.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben bzw. vertraglich auf Dauer gesichert. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind durchgeführt worden bzw. werden zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes durchgeführt.

#### 1.4. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sollen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelzuordnung zugeordnet werden. In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

##### ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 notwendigen Maßnahmen erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

## 2. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1  
**Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 114**
- Anlage 2  
**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde, des Ing. – Büros Dipl. Geogr. Peter Düphans vom 23. Juni 2012 ergänzt am 19. Februar 2013 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei)**

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Der Bürgermeister-  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Januar 2013  
gez. Rauch

## Anlage 1

### Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 114

