



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“, 25. Änderung

September 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Planungsziele und Gegenstand der 25. Änderung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes-/Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Planinhalte und Festsetzungen
 - 4.2 Erschließung und Verkehr
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlage:

Protokoll der Artenschutzprüfung, Formular A (Gesamtprotokoll – Angaben zum Plan)

1. Planungsziele und Gegenstand der 25. Änderung

In der Ortslage Alverskirchen sind die Bauflächen im großflächigen Bebauungsplan-Gebiet Nr. 8 zwischen Everswinkeler Straße (K 3) und Telgter Straße (L 811) heute nach den Festsetzungen des Ursprungsplans überwiegend bebaut. Im Nahbereich des zentralen Knotenpunkts der beiden o. g. Hauptstraßen besteht nördlich der Everswinkeler Straße überwiegend eine straßenseitig geschlossene Wohnbebauung. Im westlichen Innenbereich in 2. Reihe ist vor rund 20 Jahren ein Doppelhaus zugelassen worden (s. 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8), die Freiflächen sind ansonsten im Bebauungsplan Nr. 8 aber als *nicht überbaubare Flächen* festgesetzt worden.

Auf dem rund 60 m tiefen und rund 1.500 m² großen Flurstück 65 steht rückwärtig allerdings noch ein größerer Geräte-/Lagerschuppen, der aber nicht mehr kleingewerblich benötigt wird und im Interesse der Nachverdichtung in der voll erschlossenen Ortsmitte künftig sinnvoll durch ein Wohngebäude ersetzt werden kann. Hierfür ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich. Die Gemeinde Everswinkel ist bestrebt, alle sinnvollen potentiellen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen, somit soll in diesem Bereich ein weiteres Bauvorhaben im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets ermöglicht werden. Ein Änderungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele gegeben.

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat die Planung grundsätzlich befürwortet und in seiner Sitzung am 30.03.2017 beschlossen, das Verfahren für die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ einzuleiten (s. Vorlage 019/2017). Gegenstand der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ sind somit:

- die Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich auf Flurstück 65 und
- die entsprechende Anpassung der straßenseitigen überbaubaren Flächen,
- die ergänzende Begrenzung der Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und durch Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhe.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ und seiner rechtskräftigen Änderungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die 25. Änderung als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 8 durchgeführt. Die unverändert geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachneigung im Geltungsbereich der 25. Änderung sowie im Umfeld sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk. Der Geltungsbereich der 25. Änderung wird in der nebenstehenden Katasterkarte abgegrenzt.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind in diesem kleinflächigen Änderungsbereich erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer Offenlage beteiligt. Mit In-

krafttreten der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen durch den neuen Plan lediglich im Sinne eines Deckblatts ergänzt. Sofern die 25. Planänderung unwirksam werden sollte, gilt im Plangebiet weiterhin der heutige Stand des Bebauungsplans Nr. 8 einschließlich seiner hier geltenden Änderungen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. **0,08 ha** nur rund 100 m nordöstlich des zentralen Knotenpunkts der beiden Hauptstraßen Everswinkeler Straße (K 3) und Telgter Straße (L 811) in der Ortsmitte. Das neu entwickelte Baugrundstück liegt in 2. Reihe zur Everswinkeler Straße auf dem Flurstück 65 und wird im Osten durch den gebietsinternen Fuß-/Radweg begrenzt, ansonsten jeweils von Gartengrundstücken der benachbarten Wohngrundstücke. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“

Die Gemeinde Everswinkel hat im November 1974 den **Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“** aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Wohnnutzungen und die gemischten und gewerblichen Nutzungen nördlich der Everswinkeler Straße (K 3) und östlich der Telgter Straße (L 811). Er beinhaltet ein nach Nutzungen von Süden nach Norden gestaffeltes Gliederungskonzept und setzt im Süden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, daran anschließend einen Streifen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im Norden ein großflächiges Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Dieses Gewerbegebiet „Kleikamp“ ist nach dem Abstandserlass NRW gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander zur damals bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld zu sichern. Das vorliegende Plangebiet der 25. Planänderung ist als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ ist zwischenzeitlich durch eine Reihe von **Änderungsverfahren** rechtskräftig überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Auf dem teilweise überplanten Flurstück 65 bestehen im hinteren Abschnitt ein etwas größeres Wirtschaftsgebäude (Remise) und ein Garagengebäude, das Haupthaus steht im Süden an der Everswinkeler Straße. Der Planbereich ist Teil des Wirtschafts- und Gartengrundstücks, dort wurde bisher insbesondere Holz gelagert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den seitlich bestehenden Anschluss an die Kreisstraße.

Im Umfeld der 25. Änderung zwischen Everswinkeler Straße (K 3) im Süden, Telgter Straße (L 811) im Westen, der Straße Kleikamp im Norden und dem Fuß-/Radweg im Osten bestehen in dem dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4

BauNVO überwiegend Wohnnutzungen. Die Gebäude sind i. W. straßenseitig orientiert, ein rückwärtiges Doppelhaus ist auf Grundlage der 21. Änderung im Jahr 1995 errichtet worden. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Gebäude sind überwiegend als zweigeschossige Wohnhäuser mit familienbezogenem Wohnraum und ein bis zwei Wohneinheiten errichtet worden, teilweise mit dem 2. Vollgeschoss im Dachraum.

3.3 Landes-/Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Alverskirchen gehört nach Auffassung der Regionalplanung zu den Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern und ist daher im **Regionalplan Münsterland** insgesamt als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* und nicht als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Somit liegt auch das vorliegende Plangebiet innerhalb des *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs*. Die westlich verlaufende Telgter Straße (L 811) ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* gekennzeichnet.

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland enthält eine Reihe von Zielen der Raumordnung, wovon insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 der Raumordnung im vorliegenden Planungsfall zu beachten ist:

Ziel 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

Für Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern gilt zudem die spezielle Regelung des Grundsatzes 8.4:

Grundsatz 8.4: In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

Diese regionalplanerischen Vorgaben werden im Zuge der vorliegenden 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 von der Gemeinde beachtet. Die Planänderung erlaubt die bedarfsgerechte Nachverdichtung im Bestand und dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge. Es werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Vor diesem Hintergrund wird die 25. Änderung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst bewertet.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Bereich als *Wohnbaufläche* dar, die 25. Planänderung bleibt weiterhin in diesem Rahmen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplante Fläche ist Teil des Wirtschafts- und Gartengrundstücks innerhalb des Siedlungsbereichs, dort wurde bisher z. B. Holz gelagert. Die naturschutzfachliche Wertigkeit wird als sehr begrenzt bewertet. Im näheren Umfeld liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich im Plangebiet geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplante Fläche liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet **tonige Lehmböden** als Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley, an (S22). Diese Böden sind insgesamt durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Es tritt mittlere und starke Staunässe bis in den Oberboden auf. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde bisher **keine Altlasten oder Kampfmittelfunde** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1981.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

Östlich der überplanten Fläche und des Gewerbegebiets „Kleikamp“ schließt der freie Landschaftsraum als typische Münsterländer Parklandschaft an.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Planinhalte und Festsetzungen

Im Zuge der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden folgende Planinhalte und Festsetzungen ergänzend zu der bisherigen Rechtslage nach den rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8 aufgenommen:

a) **Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche auf Flurstück 65 und entsprechende Anpassung der straßenseitigen überbaubaren Flächen**

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 65 wird eine zusätzliche überbaubare Fläche für einen neuen, einzelnen Baukörper aufgenommen. Die Baugrenze der vorhandenen straßenseitigen überbaubaren Flächen wird entsprechend zurückgenommen, um nicht eine übergroße neue Baufläche mit ggf. sehr umfassenden und nicht umfeldverträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

b) **Begrenzung der Baumöglichkeiten durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit und zur Minderung ansonsten möglicher Konflikte wird die **Zahl der Wohneinheiten** begrenzt. In Abwägung der Ziele *Nachverdichtung und Wohnraumschaffung* einerseits und *städtebaulich-nachbarschaftlicher Abstimmung* andererseits werden maximal vier Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen. Diese Größenordnung kann auch durch die Erschließung über die vorhandene Zufahrt zur Kreisstraße und durch das mögliche Stellplatzangebot auf dem Grundstück abgewickelt bzw. abgedeckt werden.

c) **Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhe**

Im bisherigen Planungsrecht sind für den Bereich bzw. angrenzende Grundstücke keine konkreten Trauf- und/oder Firsthöhen festgesetzt worden, pauschal wurden zwei Vollgeschosse zugelassen. Ausgenommen sind die westlich angrenzenden Flurstücke 1111 und 1112 (Bebauung mit einem Doppelhaus), dort wurde im Zuge der 21. Änderung eine Firsthöhenbegrenzung von 11 m aufgenommen (gemessen über Oberkante Erdgeschossfußboden).

In Anlehnung an dieses Doppelhaus und zur Sicherung der umfeldgerechten Maßstäblichkeit der Bebauung wird daher eine für zwei voll ausgebaute Vollgeschosse typische **Traufhöhe** von maximal 6,5 m und eine **Firsthöhe** von maximal 11,0 m aufgenommen. Als untere Bezugshöhe wird die Oberkante des ausgebauten Fuß-/Radwegs in Höhe des eingetragenen Bezugspunkts A (= Grenzstein Grundstück

und Fuß-/Radweg im Nordosten) gewählt. Hier ist die vorhandene größte Höhe im Wegequerschnitt in Höhe des Grenzsteins maßgeblich.

Nach geltendem Planungsrecht ist die **Sockelhöhe** (= Oberkante fertige Kellergeschossdecke) mit maximal 0,5 m zugelassen, gemessen vom höchsten Punkt der Straßenkrone der Erschließungsstraße. Dieses ist aufgrund der rückwärtigen Lage zur Everswinkeler Straße ggf. schwierig. Daher wird diese Sockelhöhe von maximal 0,5 m ebenfalls eindeutig auf den o. g. Bezugspunkt A bezogen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen im Umfeld mit der vorhandenen Remise und der Anordnung und Begrenzung der zusätzlichen Baumöglichkeit wird das Planvorhaben damit als städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar gewertet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Originalplanwerk Bebauungsplan Nr. 8 mit den bisherigen Änderungen eine Reihe von Einschränkungen für das betroffene WA beinhaltet, die abgesehen von den unter a – c genannten Festsetzungen dieser 25. Änderung (Deckblatt) weiterhin gelten. Hervorzuheben ist hier insbesondere die 12. Änderung mit folgenden Festsetzungen für das WA:

- Planungsrechtliche Einschränkungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im WA, hier Unzulässigkeit außerhalb überbaubarer Flächen, jedoch Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB im Einzelfall, sofern sich die Anlagen städtebaulich einfügen, in Materialität und Farbe an das Hauptgebäude angepasst werden bzw. nicht verunstaltend wirken etc.;
- Gestaltungsfestsetzungen mit umfangreiche Vorgaben und Einschränkungen insbesondere für Dächer, Dacheindeckungen, Drempel, Dachgauben sowie für Nebenanlagen und Garagen.

Eine isolierte, nur auf einzelne Planbereiche bezogene Überarbeitung und Änderung dieser für das gesamte WA seit Jahrzehnten rahmensetzenden Vorgaben wurde aus Gründen der städtebaulichen Abstimmung und Gleichbehandlung verworfen. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ und seiner rechtskräftigen Änderungen wird daher diesbezüglich verwiesen. Der Nachteil der nicht ganz einfachen Nachvollziehbarkeit muss hier in Kauf genommen werden.

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 8 und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben somit unberührt und gelten weiterhin. Um die Einordnung in das Plankonzept nachvollziehbar darzulegen, werden die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Es handelt sich somit bei der vorliegenden Planung um einen sog. „Schichtenbebauungsplan“.

4.2 Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des überplanten Grundstücks soll weiterhin über den

vorhandenen Anschluss des Flurstücks 65 an die **Everswinkeler Straße (K 3)** erfolgen, der östlich angrenzende Fuß-/Radweg wird beibehalten.

Der Anschluss an den **ÖPNV** erfolgt über die Regionalbus-Linie R 22/R 23 über die K 3 Richtung Warendorf, Freckenhorst, Everswinkel und Münster. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar südöstlich des Plangebiets an der Everswinkeler Straße.

4.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das seit vielen Jahren bestehende Wohngebiet im Osten von Alverskirchen ist bereits im Bestand einer Verkehrslärmvorbelastung durch den Verkehr auf der unmittelbar südöstlich verlaufenden **Everswinkeler Straße (K 3)** ausgesetzt. Diese hat als Kreisstraße eine überörtliche Bedeutung für die Erschließung der Gemeinde und wird entsprechend frequentiert. Der Änderungsbereich liegt in 2. Reihe in rund 30 m Entfernung zur Everswinkeler Straße, teilweise zudem abgeschirmt durch die vorhandene Bebauung Everswinkeler Straße Nr. 3 bis 7. Daher werden ggf. relevante Probleme durch Straßenverkehrslärmimmissionen nicht erwartet. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte (begrenzte) Nachverdichtung führt auch nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der Nachbarschaft bzw. auf der Everswinkeler Straße. Weiterer Untersuchungsbedarf wird hier nicht gesehen.

Gewerbelärm

Die Wohnbebauung ist im alten Bebauungsplan Nr. 8 als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die angestrebte Nachverdichtung liegt „innerhalb“ des WA, die im Umfeld bestehende Wohnbebauung ist bereits durch das im Norden anschließende **Gewerbegebiet „Kleikamp“** zu berücksichtigen, so dass hier keine eventuellen zusätzlichen Konflikte zu erwarten sind. Das Gewerbegebiet ist gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und nach dem Abstandserlass NRW gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander zur vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld zu sichern. Weiterer Untersuchungsbedarf wird auch hier nicht gesehen. Ergänzend wird zum Immissionsschutz auf den Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen verwiesen.

Weitere Immissionen

Die Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Gerüche, Licht, Erschütterungen etc. ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar. Eventuelle **landwirtschaftliche Auswirkungen** werden im Änderungsbereich ebenfalls nicht erwartet. Im Ergebnis wird ein weiterer Untersuchungsbedarf bislang nicht gesehen. Darüber hinaus wird ergänzend zum Thema Immissionsschutz auf die Begründung des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Gleiches gilt für die Müllabfuhr.

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und die Löschwasserversorgung werden soweit erkennbar weiterhin als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit des Grundstücks für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

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

Das vorhandene Grundstück ist bereits an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Im Änderungsbereich stehen gemäß Bodenkarte NRW tonige Lehm Böden als Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley, an. Diese Böden sind insgesamt durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es tritt mittlere und starke Stau nässe bis in den Oberboden auf. Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringen baulichen Weiterentwicklung, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerische Planinhalte sind im Änderungsbereich nicht betroffen, zusätzliche Festsetzungen werden hier in der rückwärtigen Lage im Innenbereich nicht für erforderlich gehalten.

Der Änderungsbereich stellt eine Teilfläche innerhalb eines seit Jahren bebauten Siedlungsbereichs dar, hier auch mit zeitweise kleingewerblicher Nutzung. Wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen im Änderungsbereich nicht, eine besondere Wertigkeit wird aus Naturschutzsicht nicht gesehen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Zudem führt die geringfügige Änderung nicht zu verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen oder zu anderen bedeutsamen, zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist bereits in den 1970er Jahren getroffen worden. Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden 25. Planänderung erfolgt eine sinnvolle weitere Nachverdichtung im genutzten Innenbereich. Als Maßnahme der Innenentwicklung unterstützt die Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Vor diesem Hintergrund werden keine ggf. durchgreifenden negativen Auswirkungen auf Belange des Bodenschutzes gesehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁴ zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Mess-tischblätter).

Die **Messtischblattabfrage**⁵ (MTB 4012 Telgte, Quadrant 4) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), zwei Amphibienarten (beide streng

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV.)

geschützt) und 22 Vogelarten (davon 13 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Für die Bechsteinfledermaus ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Unter den Vogelarten befinden sich folgende zehn Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling und Wespenbussard. Für das Rebhuhn und die Turteltaube wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Zudem ist der Laubfrosch den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der seit einigen Jahren vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen sowie der unmittelbar angrenzende Fuß- und Radweg ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Zuge der vorliegenden 25. Planänderung wird nur eine Baumöglichkeit auf einem vorhandenen Baugrundstück geschaffen. Der Abriss der Remise ist ggf. artenschutzfachlich zu begleiten. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ zu rechnen. Die im Siedlungsbereich vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen baulichen Strukturen werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird auf das als Anlage beigefügte Protokoll der Artenschutzprüfung⁶, Formular A (Gesamtprotokoll – Angaben zum Plan), verwiesen. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse vorgetragen, auf die Plankarte, hier *F. Hinweise*, 3. Artenschutz wird ergänzend verwiesen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine ab-

⁶ Protokoll einer Artenschutzprüfung, Formular A (Gesamtprotokoll - Angaben zum Plan), gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW.

schließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Schaffung der zusätzlichen Baumöglichkeit wird grundsätzlich als verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bewertet. Sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung sinnvoll (s. oben).

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Die vorliegende 25. Änderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Wohngebiets. Sie dient der **Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang**, es werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Nutzungsmaße werden z. T. bedarfsgerecht und städtebaulich verträglich angepasst. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m ² *
Wohngebiet (WA), rückwärtige Baumöglichkeit	ca. 750
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 750

*Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ ist nach vorangegangener Beratung im Bezirksausschuss Alverskirchen und im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 14.03. bzw. am 28.03.2017 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 30.03.2017 gefasst worden (s. auch Vorlage V-019/2017).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB wurde im Juli/August 2017 durchgeführt.

Aus der **Öffentlichkeit** liegt eine Stellungnahme mit Kritik bzw. Anregungen vor. Die Nachbarn befürchten, dass die getroffenen Festsetzungen durch extensive Ausnutzung unterlaufen werden und dass somit letztlich eine unzulässige Baugröße und Verdichtung erzielt wird. Zudem wird eine Verschattung des Gemüsegartens durch die geplante Höhe des Baukörpers befürchtet.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 8 sind für den Bereich bzw. für angrenzende Grundstücke weder konkrete Trauf- oder Firsthöhen, noch Begrenzungen der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt worden, pauschal sind zwei Vollgeschosse zugelassen worden. Ausgenommen sind die westlich angrenzenden Flurstücke 1111 und 1112 (Bebauung mit einem Doppelhaus), dort wurde im Zuge der 21. Änderung allerdings auch nur eine Firsthöhenbegrenzung von 11 m über Oberkante Erdgeschossfußboden aufgenommen. In der vorliegenden Änderungsplanung werden dagegen eindeutige planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die das Maß der baulichen Nutzung bzw. den konkreten Baukörper auf die im Umfeld üblichen und vorhandenen Größenordnungen mit zwei (voll ausgebauten) Vollgeschossen in der Summe wirksam begrenzen. Zudem werden das Baufeld durch Baugrenzen klar definiert und nur maximal 4 Wohneinheiten zugelassen, so dass eine ggf. konfliktträchtige Verdichtung „durch die Hintertür“ rechtlich nicht zulässig ist. Gegenüber der heutigen rechtlichen Situation im Umfeld mit insofern relativ offenen Regelungen wird die vorliegende Änderung somit gezielt mit Blick auf die Nachbarn und zur Sicherung der Maßstäblichkeit bzw. Minderung ansonsten möglicher Konflikte eingebunden und in der Ausnutzbarkeit begrenzt.

Eine im Vorfeld in den politischen Gremien erörterte weitere Verdichtung wurde letztlich nicht aufgenommen. In Abwägung der Ziele *Nachverdichtung und Wohnraumschaffung* in der zentralen Ortslage einerseits und *städtebaulich-nachbarschaftliche Abstimmung* andererseits wurde somit bewusst eine Kompromisslösung gewählt. Soweit befürchtet wird, dass diese - insofern offenbar als vertretbar bewerteten - Festsetzungen später widerrechtlich unterlaufen werden könnten, ist dieses nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern wäre dann beim Kreis Warendorf anzuzeigen und ggf. bauordnungsrechtlich zu prüfen bzw. zu untersagen.

Die befürchtete Verschattung betrifft den südlichen Gartenbereich des im Westen und Nordwesten an den Änderungsbereich anschließenden Grundstücks. Aufgrund der Lage des neu zugelassenen Baukörpers (mit ortsüblichen Höhen) im Osten/Südosten des angrenzenden Gartenbereichs tritt dort somit nur eine deutlich begrenzte Verschattung in den mittleren Vormittagsstunden auf. Im Sommer ist diese zudem aufgrund des hohen Sonnenstands noch weiter begrenzt. Diese Auswirkungen werden somit bereits bei überschläglicher Betrachtung als relativ gering bewertet und sind in dieser innerörtlichen Lage grundsätzlich üblich und zumutbar. Eine zusätzliche gutachterliche Berechnung wird nicht für erforderlich gehalten.

Im Ergebnis werden somit die vorgetragenen Sorgen der Nachbarn nicht geteilt, die Änderungsplanung wird als auch gegenüber dem Umfeld vertretbar und als verträglich bewertet.

Als **Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange** haben ansonsten der Kreis Warendorf und einzelne Versorgungsträger keine Kritik oder Anregungen vorgetragen, sondern lediglich im Baugenehmigungsverfahren zu beachtende Anforderungen zum Artenschutz und für den Anschluss an vorhandene Leitungstrassen mitgeteilt (Strom, Kanal). Die zu beachtenden Anforderungen zum Artenschutz sind bereits im Planentwurf unter Punkt *F. Hinweise, 3. Artenschutz* enthalten gewesen, die Hinweise auf Leitungstrassen etc. sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- Der Kreis Warendorf hat darauf hingewiesen, dass der Anschluss des Grundstücks an die bestehende Mischwasserkanalisation durch die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54.4 zu prüfen ist.
- Der Abwasserbetrieb TEO AÖR hat angemerkt, dass die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks zu sichern ist, ggf. ist ein Leitungsrecht dinglich zu sichern.
- Die Westnetz GmbH hat auf im Gebiet bzw. am Rande vorhandene Leitungstrassen hingewiesen, die nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden dürfen.

Grundlegende Planungskonflikte oder ggf. noch weiter zu klärende Fragestellungen liegen somit nicht vor. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im September 2017