



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ - 19. Änderung

Dezember 2014

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Nr. 18 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung
 - 4.2 Gestaltungssatzung für den Ortskern Everswinkel-Alverskirchen
 - 4.3 Planungsziele und Planinhalte der 19. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Potenzialanalyse Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“/19. Änderung, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Mai 2014.
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 18 – 19. Änderung „Alverskirchen Mitte-Süd“ der Gemeinde Everswinkel, AKUS GmbH, Bielefeld, 15.05.2014.
- A.3 Gestaltungssatzung der Gemeinde Everswinkel für den Ortskern Alverskirchen, 07.05.1987.

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Bebauungsplan „Alverskirchen Mitte-Süd“ wurde im April **1979 rechtskräftig** aufgestellt. Mit dem Altplan sollte seinerzeit die bauliche Entwicklung in der südlichen Ortslage Alverskirchens gesteuert und damals bereits unternutzte Freiflächen nachverdichtet werden. Mittlerweile wurde der Altplan in 18 Änderungsverfahren aus verschiedenen Anlässen modifiziert und damit den jeweiligen Planungserfordernissen angepasst.

Das knapp 5,0 ha große Plangebiet der vorliegenden 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 östlich der Neustraße ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Einzige Ausnahmen bilden ein Möbelgeschäft an der Everswinkeler Straße (K 3), kleiner Dienstleistungsnutzungen entlang der übergeordneten Straßen und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der Neustraße. Diese wurde bereits im Rahmen einer der letzten Änderungen des Altplans durch Wohnbebauung als Nachfolgenutzung überplant. Im Innenbereich bestehen teilweise noch größere, zusammenhängende unbebaute Flächen. Der gesamte Bereich weist Nachverdichtungspotentiale auf.

Der westlich der Neustraße gelegene Teil des Bebauungsplans Nr. 18 ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Die zentral gelegenen Gemeinbedarfsflächen beinhalten die Grundschule, den Kindergarten, die Turnhalle sowie die Feuerwehr und einen Spielplatz. Südlich daran schließt sich der Sportplatz für den gesamten Ortsbereich Alverskirchen an. Umgeben werden die Gemeinbedarfsflächen durch Wohnbebauung sowie ein an der Neustraße gelegenes Mischgebiet.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplans Nr. 18 von insgesamt rund 17,5 ha, vor allem jedoch aufgrund der unterschiedlich geprägten Teilbereiche östlich und westlich der Neustraße, ist es zielführend, das Plangebiet in zwei Abschnitten zu betrachten.

Im Teilgebiet östlich der Neustraße ist in den letzten Jahren das **grundsätzliche Interesse nach baulicher Veränderung** gestiegen. Dabei scheiterten die Wünsche der Bauwilligen immer wieder an dem geltenden Planungsrecht. Insbesondere die teilweise stark verspringenden überbaubaren Bereiche und die festgesetzte niedrige Geschossflächenzahl schränkte die Überbaubarkeit der Grundstücke stark ein. Eine wünschenswerte Innenentwicklung wurde durch das geltende Planungsrecht erschwert oder gar verhindert.

Die Gemeinde Everswinkel hat aus diesem Grund im Februar 2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 östlich der Neustraße beschlossen. Im Zuge der vorliegenden 19. Planänderung soll das geltende **Planungsrecht grundsätzlich aktualisiert** sowie verstärkt auf die Ziele der Innenentwicklung und damit die Bedürfnisse der betroffenen Eigentümerschaft ausgerichtet werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 mit einer **Größe von etwa 5,0 ha** liegt direkt angrenzend an den Kernbereich der Ortslage östlich der Neustraße (L 811) und südlich der Everswinkeler Straße (K 3). Nördlich und östlich wird das Plangebiet primär von Wohnnutzungen begrenzt. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Teil ist durch sehr unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nebst Wohnnutzungen befinden sich an der Stelle unter anderem die Alverskirchener Grundschule, ein Kindergarten, die Feuerwehr, die Kirche, gemeindliche Sportanlagen sowie einige nahversorgungsrelevante Nutzungen. Direkt angrenzend an das Plangebiet, in der nordöstlichen Ecke, befindet sich der Alverskirchener Friedhof. Im Süden schließen ackerbaulich genutzte Flächen an. Die genaue Abgrenzung und Lage des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit primär durch **Wohnnutzung** geprägt. Einzig entlang der Everswinkeler Straße finden sich ein Möbelgeschäft und kleine Dienstleistungsbetriebe. Auf der Seite der Neustraße existieren kleine Dienstleistungsbetriebe und eine ehemalige Hofstelle. Bis auf wenige Ausnahmen entlang der Everswinkeler Straße, des Bergkamps und des Vinckenwegs prägt eine eineinhalbgeschossige Bauweise das Plangebiet. Plangebietstypisch ist das klassische Einfamilienhaus. Lediglich entlang des Bergkamps befinden sich drei Mehrfamilienhäuser. Direkt am nordwestlich gelegenen Kreisverkehr findet sich ein dichtes städtebauliches Ensemble. Die eng nebeneinander stehenden Bauten formen eine ausdrucksstarke Straßenfassade und wirken dadurch sehr identitätsstiftend. Entlang der Everswinkeler Straße ist im Bereich des Möbelgeschäfts eine geschlossene straßenraumfassende Bebauung entstanden.

Im Innenbereich und um die ehemalige Hofstelle bestehen einige **größere unbebaute Garten- und Wiesenflächen**. Auf den Grünflächen südlich und östlich der Hofstelle existiert ein teilweise markanter Baumbestand. Zudem finden sich direkt angrenzend an den Alverskirchener Friedhof in der nordöstlichsten Plangebietsecke und entlang der Neustraße im südwestlichen Teil des Plangebiets große Einzelgrundstücke, auf denen eine ergänzende Bebauung mittels Einzelhäusern denkbar wäre. Fast durchgängig sind im Ruhebereich der einzelnen Grundstücke Nebenanlagen entstanden. Die Straßenzüge Bergkamp und Vinckenweg im Innenbereich zeichnen sich durch eine hohe städtebauliche Homogenität aus. Dies gilt auch für die tangential verlaufende Everswinkeler Straße und die Neustraße. Einzig entlang des Grünen Wegs, im Inneren des Plangebiets, hat sich bis heute kein prägender Straßenraum entwickelt. Die bestehenden Bauten orientieren sich an der Stelle einerseits zum Grünen Weg andererseits von diesem Weg. Entstanden ist ein eher diffuser und zudem schmaler Straßenraum.

Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden, Osten und Westen durch bebaute Bereiche geprägt. Diese wurden insgesamt in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errich-

tet. Im Süden grenzt das Gebiet an die offene Landschaft in Form von Weide- und Ackerflächen.

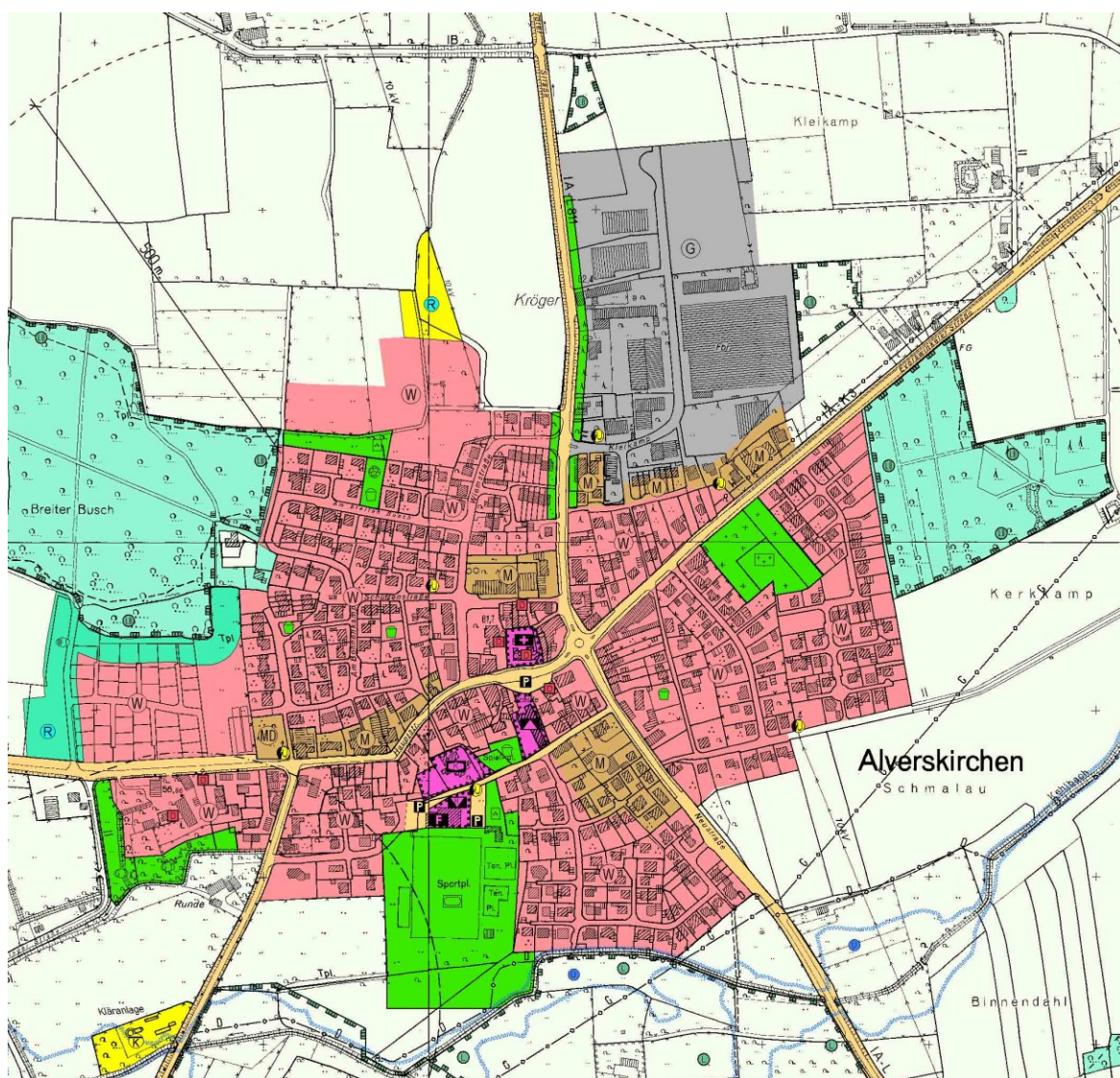
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet „Alverskirchen Mitte-Süd“ als Teil des großräumigen *Freiraum- und Agrarbereiches* dargestellt. Gemäß Regionalplan können Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern innerhalb des Agrarbereiches liegen. Dies trifft auf Alverskirchen und damit das Plangebiet zu. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers Alverskirchen und ist bereits überplant und weitestgehend bebaut. Im Zuge der 19. Änderung sollen die planerischen Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung im Bestand geregelt werden. Die Planung hat demnach keine Auswirkungen auf Freiraum- und Agrarflächen und ist somit nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Plangebietsbereich als *Wohnbaufläche* dar. Östlich der ehemaligen Hofstelle stellt der FNP einen Spielplatz dar. Nördlich grenzen eine Wohnbaufläche, östlich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof sowie Wohnbauflächen, südlich Flächen für die Landwirtschaft und westlich Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen an.

Um den zentralen Alverskirchener Kreisverkehrspunkt K 3 (Everswinkeler Straße/ Hauptstraße) - L 811 (Neustraße/Telgter Straße) bestehen einige gewerbliche (u.a. Hotel, Restaurants, Malerbetrieb, Möbelproduzent/-handel, Sicherheitsdienst und Detektei) und öffentliche (u.a. Feuerwehr) Nutzungen. Der alte FNP greift diesen Mischgebietscharakter jedoch nicht auf, sondern stellt die Flächen um den zentralen Knotenpunkt als Wohnbauflächen dar. Im Anschluss sind dagegen im Norden, Süden und Westen Randbereiche an den Hauptstraßen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO in einem Großteil des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB entsprochen. Die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO im Knotenbereich der Everswinkeler Straße – Neustraße entspricht nicht grundsätzlich den planerischen Vorgaben des FNP. Die derzeitigen Darstellungen des FNP erfordern gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB an der Stelle eine Anpassung des FNP an die heutige Situation. Durch die Bebauungsplanänderung mit der teilweise vorgesehenen Gebietsnutzung als Mischgebiet wird die städtebauliche Zielvorstellung für Alverskirchen nicht beeinträchtigt, sondern nur kleinräumig verändert und stärker auf die bestehende Mischgebietsstruktur im zentralen Bereich Alverskirchens ausgerichtet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Daher ist eine formale Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Vielmehr wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan – Auszug, Stand 2011 (ohne Maßstab)

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. 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.

Der Änderungsbereich umfasst eine bereits zur Gänze überplante und weitestgehend bebaute Fläche innerhalb des Siedlungskörpers Alverskirchen. Im Innenbereich bestehen einige unbebauten Garten- und Wiesenflächen. Auf der Wiese südlich und östlich der ehemaligen Hofstelle befinden sich mehrere Bäume unterschiedlicher Art und Größe. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Alverskirchen“. Die Bauflächen grenzen nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet** oder **Naturschutzgebiet** des Kreises Warendorf an.
- Das Plangebiet wird nicht von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LandschaftsG NRW (FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) erfasst.
- Rund 150 m östlich des Plangebiets befindet sich gemäß Biotopkataster NRW¹ ein **Feldgehölz** (Objektkennung: BK-4012-0316). Das Biotop präsentiert sich als gut strukturiertes Feldgehölz in Ortsrandlage überwiegend aus feuchtem Eichen-Hainbuchen-Wald (u.a. Altholz), z.T. mit Buchenanteil sowie kleinflächig im Ostteil Fichtenforst. Das Gebiet ist aufgrund der sehr artenreichen Ausbildung des Stieleichen-Hainbuchenwaldes besonders wertvoll und hat zudem als Trittsteinbiotop im lokalen Biotopverbund Bedeutung.
- Weitere wertvollere naturschutzbezogene Situationen sind in einem Umkreis von ca. 200 m nicht vorhanden.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet überwiegend **schwach steiniger toniger Lehm** (Braunerde, z.T. Rendzina-Braunerde und Pseudogley-Braunerde (B2)) mit einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit sowie einer hohen Sorptionsfähigkeit, im Norden **schwach lehmiger Sand und schluffig-lehmiger Sand** (Gley-Braunerde, z.T. tiefreichend humos (gB7)) mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit sowie einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit und im Süden **schwach steiniger sandig-toniger Lehm bis toniger Lehm** (Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S2₂)) mit einer sehr geringen bis geringen Wasserdurchlässigkeit sowie einer hohen Sorptionsfähigkeit an.

Der Bereich der Braunerde, z.T. Rendzina-Braunerde und Pseudogley-Braunerde (B2), ist nach den Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ als schutzwürdiger Boden der Stufe 2 zugeordnet; die anderen Bereiche sind nicht als schutzwürdig kartiert worden.

Der **Boden** im Plangebiet ist durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen im Umfeld weitgehend überformt. An der Stelle kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Weitere negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden durch die bestandsorientierte Planung nicht erwartet.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Gley-Braunerde, z.T. tiefreichend humos (gB7) i.W. 13 - 20 dm und 8 – 13 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtiger

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

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.

tigem Stand vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Etwa 200 m südlich befinden sich der Kehlbach und das damit verbundene festgesetzte **Überschwemmungsgebiet**. Der Bach und das Überschwemmungsgebiet tangieren jedoch das Plangebiet nicht. Das Plangebiet wird nicht von **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten** erfasst.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind **keine Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen oder Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 18 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“** hat im Jahr 1979 Rechtskraft erlangt. Ziel der Planung war es i.W., die bauliche Entwicklung in der südlichen Ortslage Alverskirchens zu steuern und damals bereits unternutzte Freiflächen zu verdichten. Gemäß den Zielsetzungen entwickelt der Ursprungsplan i.W. Flächen für eine Wohnbauliche Entwicklung. Im Zuge der 17. Änderung (2004) wurde der Altplan im Bereich der ehemaligen Hofstelle neu überplant. Geändert wurden insbesondere Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen, der Höhe der baulichen Anlagen und der Baugestaltung. Auf die Festsetzung der im FNP dargestellten Spielfläche auf der Ostseite der Hofstelle wurde im Rahmen der 17. Änderung verzichtet, weil die nächsten Spielplatzangebote am Alten Hof und Vinckenbusch gut erreichbar waren und sind und der im Ursprungsplan dargestellte öffentliche Weg von der Neustraße zu der Spielfläche mitten durch den bestehenden Schweinestall verlief. Zu stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Unterlagen zum Originalplan sowie seiner rechtskräftigen Änderung verwiesen.

4.2 Gestaltungssatzung für den Ortskern Everswinkel-Alverskirchen

Die **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Everswinkel für den Ortskern Alverskirchen wurde **1987** als Satzung beschlossen. Sie regelt die gestalterische Entwicklung für den Ortskern Alverskirchen insgesamt und überschneidet sich mit der vorliegenden 19. Änderung im Bereich des bestehenden Möbelgeschäfts entlang der Everswinkeler Straße und der dichten Baustruktur inklusive der Hofstelle entlang der Neustraße (Teilflächen MI, WA1 und WA3). Die Satzung wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben, sondern gilt weiterhin fort. Sie muss bei der baulichen Entwicklung in den Teilflächen MI, WA1 und WA3 berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird auf der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt. Die Satzung ist bei der Gemeinde Everswinkel, Amt für Planen, Bauen, Umwelt und im Internet ([www.everswinkel.de/Bürger/Bauen, Wohnen, Umwelt/Bebauungspläne](http://www.everswinkel.de/Bürger/Bauen,Wohnen,Umwelt/Bebauungspläne)) einzusehen.

4.3 Planungsziele und Planinhalte der 19. Änderung

Der Ursprungsplan wurde 1979 als Satzung beschlossen und im Bereich des aktuellen Änderungsbereichs im Rahmen der 17. Änderung zuletzt angepasst. Bauprojekte scheiterten in den letzten Jahren u.a. an dem geltenden Planungsrecht. Insbesondere die teilweise stark verspringenden überbaubaren Bereiche und die festgesetzte niedrige Geschossflächenzahl schränkte die Überbaubarkeit der Grundstücke stark ein. Eine wünschenswerte Innenentwicklung wurde durch das geltende Planungsrecht erschwert oder gar verhindert. Diese Mängel sollen mit der Änderung Nr. 19 behoben werden.

Wesentliches Planungsziel ist dabei das Nutzbarmachen der Nachverdichtungs-/Innenentwicklungspotentiale. Dies soll u.a. erreicht werden durch das Begradigen und teilweise Ausweiten der aktuell stark verspringenden überbaubaren Bereiche, das Streichen der Geschossflächenzahl und Zufahrtsbeschränkung pro Grundstück und das teilweise flexibilisieren von örtlichen Bauvorschriften. Gleichzeitig sollen die bestehenden gewerblichen Strukturen im Nordwesten des Plangebiets planungsrechtlich mittels Festsetzen eines Mischgebiets gesichert werden. Mit diesen Maßnahmen soll das geltende Planungsrecht grundsätzlich aktualisiert sowie verstärkt auf die Ziele der Innenentwicklung und damit die Bedürfnisse der betroffenen Eigentümerschaft ausgerichtet werden. Um den heutigen Grundstückseigentümern und künftigen Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität einzuräumen, sollen maßvolle Gebäudeanbauten an den Bestandsgebäuden ausdrücklich möglich sein.

Die Planung dient i.W. der Weiterentwicklung des baulich bereits Großteils überformten Bereichs innerhalb des Alverskirchener Siedlungskörpers. Vor dem erläuterten Hintergrund wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt. Die summarische Prüfung ergibt, dass die vorliegende Planung mit ihrer untergeordneten Größe nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird somit im **Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Bestand im unmittelbaren Umfeld sowie an den Festsetzungen des Ursprungsplans. Die Vorgaben sichern den jeweiligen städtebaulichen Charakter im Quartier und Straßenzug und ermöglichen ein angemessenes Maß an Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans außerhalb des vorliegenden Plangebietes bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Die im Abschnitt des Knotenpunkts Everswinkeler Straße/Neustraße bis zum Grünen Weg realisierten gemischten Nutzungen werden neu **als Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die neue Festsetzung orientiert sich somit weit stärker am realisierten Bestand als der Ursprungsplan und bietet im Kernbereich von Alverskirchen, entlang der Hauptverkehrsachsen flexiblere Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerblichen Nutzungen. Das Zentrum Alverskirchens wird somit gestärkt.

Aufbauend auf dem Ursprungsplan wird für den restlichen Teil der Flächen im Plangebiet aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, diese als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und weiterzuentwickeln. Dieser Teil soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen in Hinblick auf ihren Flächenbedarf die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen des Liefer- und Kundenverkehrs stören.

Ergänzend dazu, werden im Mischgebiet die gemäß § 6(2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen. An diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort könnten insbesondere Vergnügungsstätten zu Beeinträchtigungen der weiteren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet führen. Sie sollen ausdrücklich reglementiert werden um dem damit verbundenen, oftmals eintretenden „Trading-Down-Effekte“ vorzubeugen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Vorgabe der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab. Entsprechende Regelungen werden hier daher im festgesetzten Mischgebiet entlang der Everswinkeler Straße nicht für erforderlich erachtet. Der Umfang der möglichen Nutzungsdichte kann hier mit den Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und den Nutzungsmaßen ausreichend geregelt werden (s.u.).

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in den eingeschossigen Teilflächen WA2, WA3 und WA4 auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. eine Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit dient der bedarfsgerechten Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Hiermit sind ausdrücklich nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

In den Teilflächen WA1 und WA5 wird aus oben genannten Gründen die Zahl der Wohneinheiten ebenfalls begrenzt. Da in diesem Bereich jedoch einige Mehrfamilienhäuser bestehen und im Rahmen der 19. Planänderung eine verdichtete Bebauung im Sinne einer zweigeschossigen Bauweise angestrebt wird, wird die Zahl der Wohneinheiten in diesem Bereich auf maximal fünf Wohneinheiten bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die verschiedenen Teilflächen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA5 mit 0,4 und im Mischgebiet entlang der Everswinkeler Straße mit 0,6 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Insbesondere im Mischgebiet besteht bereits eine relativ große Verdichtung. Den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des MI als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Durch Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise werden z.B. auch in ihrer Wirkung 1 ½- geschossige Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dachaufbauten sind somit planungsrechtlich zulässig und sind gerade auch im Hinblick auf den bereits begonnenen bzw. anstehenden Generationenwechsel im Plangebiet möglich.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll nunmehr im Wesentlichen sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen des Wohn- und Mischgebiets erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge festgesetzt. Sie orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Teilgebiet. Die Vorgaben sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgestellt. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.

- Als Bauweise wird im Mischgebiet die **geschlossene** und in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA4 und WA5 die **offene Bauweise** vorgegeben. Die zwei Regelungen erfolgen bestandsorientiert. Im WA3 werden Abstandsflächen gemäß Bauordnung (BauO NRW) im Bestand unterschritten. Zur Sicherung des ortsbildprägenden Bestands, wird im WA3 aus diesem Grund eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die Abstandsregelungen sind im Planverfahren mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Diese greift die besondere städtebauliche Situation der geringen Grenz- und Gebäudeabstände auf und sichert damit die bauliche Weiterentwicklung des ortsbildprägenden Bestands. Der Abstand zwischen den gegenüberstehenden Außenwänden zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am Bestand. Die bauordnungsrechtlichen Belange gilt es zu berücksichtigen. Für Neubauten im unbebauten Bereich gilt die offene Bauweise.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubaren Flächen sichern den Gebäudebestand, erlauben aber auch umfangreiche Nachverdichtungsmöglichkeiten. Durch Baufenster in einer Tiefe von bis zu 30,0 m wird den Privaten ein ausreichender Bau- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die Begradigung der überbaubaren Bereiche im Vergleich zum Altplan ermöglicht insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume die Schaffung von Raumkanten. Im Bereich der identitätsstiftenden, eng zusammenstehenden Bausubstanz entlang der Neustraße wird eine **Baulinie** festgesetzt. Diese hat zum Ziel, die ortsbildprägende Straßenfassade langfristig zu sichern.
- Die Randbereiche entlang übergeordneten Everswinkeler Straße und Neustraße sowie der Teilbereich entlang des südlichen Siedlungsrandes prägen die Schnitt-

stelle zum Umfeld maßgeblich. Die Bereiche zeichnen sich bezüglich der **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachsen der Hauptkörper** durch eine klare städtebauliche Gliederung und große Homogenität aus. Um diese Qualitäten zu sichern und die künftigen baulichen Veränderungen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang des Siedlungsrandes bestmöglich in die Struktur einzubinden werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden Ausrichtung der Gebäude die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper vorgegeben. Eine Ausnahme stellt lediglich die ehemalige Hofstelle an der Neustraße dar, die sich weniger eindeutig zum Straßenraum orientiert als z.B. die direkt nördlich angrenzende dicht bebaute Straßenrandbebauung. Aus diesem Grund und weil in dem Bereich bezüglich der bestmöglichen städtebaulichen Struktur noch Veränderungspotential besteht, wird auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptkörper verzichtet. In den rückwärtigen Bereichen des Plangebiets wird auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptkörper zu Gunsten mehr Flexibilität auf der Umsetzungsebene für die Bauwilligen verzichtet.

- **Garagen und Carports** sind zukünftig im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, (auch zu Fuß- und Radwegen) der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Diese Regelung sichert jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich.

Ausgenommen davon ist der durch die **Gestaltungssatzung Ortskern Everswinkel-Alverskirchen** überlagerte Bereich des bestehenden Möbelgeschäfts entlang der Everswinkeler Straße und der dichten Baustruktur inklusive der Hofstelle entlang der Neustraße (Teilflächen MI, WA1 und WA3). Die Satzung wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben sondern gilt weiterhin fort. Sie muss bei der baulichen Entwicklung in den Teilflächen MI, WA1 und WA3 berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird auf der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt. Die Satzung ist bei der Gemeinde Everswinkel, Amt für Planen, Bauen, Umwelt und im Internet ([www.everswinkel.de/Bürger/Bauen, Wohnen, Umwelt/Bebauungspläne](http://www.everswinkel.de/Bürger/Bauen,Wohnen,Umwelt/Bebauungspläne)) einzusehen.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach, untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Walmdach. Die Dachform wird mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilbereiche des WA und des MI vorgegeben.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Bislang sind im Plangebiet Dachaufbauten und –einschnitte lediglich in untergeordnetem Umfang realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Gemeinde in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten und sonstige Anbauten.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch die vorliegende 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird ein bestehendes Wohngebiet überplant. Insbesondere die in einigen Straßenzügen vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität des Wohngebiets bei. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es u.a. die bauliche, gestalterische Qualität des Wohngebiets zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Extensive Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solarthermieanlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Dachbegrünungen sind für Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch bis heute finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen daher allenfalls auf

Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Überplanung wird die Vorgehensweise insgesamt jedoch für angemessen angesehen. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Photovoltaik-/Solarthermieanlagen beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur **Gestaltung der Fassaden** getroffen. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als rotes bis rotbuntes oder anthrazitfarbenes, glattes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als helle Putzflächen auszuführen. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind im Bestand nicht vorhanden und deshalb unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird der städtebauliche Gesamteindruck in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien erhalten. Die bestehenden Gebäude haben primär rote oder teilweise anthrazitfarbene, glatte Klinkerfassaden. Holzblockhäuser werden daher ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren im Amt Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel aus.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern, Hausgruppen und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen, um zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die bestehenden Sockelhöhen wurden aufgrund der topografisch vorherrschenden Verhältnisse punktuell eingemessen. Darauf aufbauend wird die maximale Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) mit maximal 1,0 m (über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt) festgesetzt.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an

den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Bei der vorliegenden Überplanung eines grundsätzlich bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte Erschließungssystem Alverskirchens, vorwiegend über die Everswinkeler Straße (K 3) und Neustraße (L 811). Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum in ausreichendem Maß vorhanden. Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die teilweise bestehenden Wohngebäude und zusätzlich vorbereiteten Bebauungsmöglichkeiten in rückwärtiger Lage im Plangebiet werden durch **private Stichwege** erschlossen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der Gemeinde Everswinkel sind aufgrund der Angebotsplanung und geringen Abstände zum öffentlichen Straßenraum im gesamten Plangebiet nicht notwendig. Sonstige private Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen und sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich der Everswinkeler Straße (K 3) und östlich der Neustraße (L 811). Die bestehende Verkehrsbelastung mit Schwerlast- und Durchgangsverkehr führt im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets sowie auch der angrenzenden Quartiere.

a) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Im Bereich des Plangebiets beträgt die Verkehrsbelastung gemäß den Ausführungen im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung derzeit je nach Straßenabschnitt etwa 3.850 bis 5.402 Kfz/24 h. Dabei beträgt der Anteil des Schwerlastverkehrs

gemäß den amtlichen Zählergebnissen aus dem Jahre 2010 tags 4,4 bis 5,9 % und nachts 5,5 bis 7,7 %.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Verkehrsbelastung sowie des Anteils an Schwerlastverkehr besteht heute entlang der Straßenrandbereiche eine hohe Belastung durch Lärm und sonstige Emissionen des Straßenverkehrs. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist ein **schalltechnisches Gutachten** eingeholt worden⁴. Ziel der Untersuchung war zunächst die Ermittlung der tatsächlichen, vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen im Rahmen der Untersuchung geprüft und aufgezeigt. Im Ergebnis werden **Belastungswerte** von bis zu 63,7 dB(A) tags direkt an der Everswinkeler Straße und an der Neustraße in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss erwartet. Für den mit Abstand größten Teil des inneren Plangebietsbereichs werden hingegen die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO unterschritten.

b) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung und ggf. erforderliche Maßnahmen

Das Gutachten belegt die Belastung der direkt an die Everswinkeler Straße (K 3) und an die Neustraße (L 811) grenzenden, bestehenden Bebauung durch Straßenverkehrslärm. Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Mischgebieten (MI) (in denen das Wohnen nach § 6 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzungsart darstellt) werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in WA-Gebieten sowie 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts in MI-Gebieten z.T. überschritten. In weiten Teilen des Plangebiets, d.h. grundsätzlich hinter der Straßenrandbebauung der Everswinkeler Straße und Neustraße werden dagegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tags eingehalten. Die Belastung ist in ihrer räumlichen Ausdehnung nachts etwas kleiner als tags.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d.h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird in der Bestandssituation im Nahbereich der Everswinkeler Straße und Neustraße nicht erreicht bzw. überschritten⁵. Somit besteht

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 18 – 19. Änderung „Alverskirchen Mitte-Süd“ der Gemeinde Everswinkel, AKUS GmbH, Bielefeld, 15.05.2014.

⁵ Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

bereits heute – unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren – kein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der K 3 und L 811.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Die 19. Änderung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aufgrund des vorhandenen Straßenrandbebauung sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischweise nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Everswinkeler Straße und Neustraße ist aus städtebaulicher und baugestalterischer Sicht weder sinnvoll noch zweckmäßig und würde den gewachsenen, intakten Ortskern schwerwiegend beeinträchtigen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Der Bebauungsplan erfasst ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet. Aktuell legt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 inklusive seiner Änderungen das geltende Planungsrecht für das Plangebiet fest. Diese setzen teilweise bereits Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB fest.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich der Everswinkeler Straße und Neustraße die 1. Obergeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind. Der Lärmgutachter ermittelte für die **verschiedenen Geschosse** die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ und –Ausdehnung in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche III – IV** zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein

entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein solcher baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend beispielhafte innovative technische Maßnahmen der Lärmsanierung wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i.d.R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Gemeinde Everswinkel entscheidet sich in vorliegendem Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i.V.m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Je nach Ausrichtung zum Straßenraum wirken die Gebäude (teilweise) schallabschirmend. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung von bis zu 25 dB(A) und wirken daher teilweise lärm mindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Daneben ist für weite Teile des Plangebiets eine Belastung der Außenwohnbereiche mit maximal 50 dB(A) festzustellen. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich. Durch ergänzende bau-

liche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o.ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen etc., die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u.a. zu den überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisiert werden können.

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen an überörtlichen bedeutsamen Straßen sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Everswinkeler Straße und Neustraße eine teilweise erhebliche Belastung.

Gerade in innerörtlichen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Wesentliches Planungsziel der Bauleitplanung das Nutzbarmachen der Nachverdichtungs-/Innenentwicklungspotentiale im Plangebiet. Gleichzeitig sollen die bestehenden gewerblichen Strukturen im Nordwesten des Plangebiets planungsrechtlich mittels Festsetzen eines Mischgebiets gesichert werden. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet in dem bereits heute überwiegend gewohnt wird. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt nicht, durch die bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation somit insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt in der Bestandssituation mit der Straßenrandbebauung in Alverskirchen vor.

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Staub- und gasförmige Immissionen durch Straßenverkehr werden auf Grund begrenzter Verkehrsmengen, der Lage und der meteorologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet und im näheren Umfeld als nicht relevant eingestuft. Erhebliche Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen sind diesbezüglich nicht erkennbar. Umso mehr, als dass neue Baurechte primär im rückwärtigen Bereich der Everswinkeler Straße und Neustraße geschaffen werden. Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht und trägt insgesamt nicht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen oder sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub wirksam mindern zu können.

f) Gewerbe und Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit primär durch Wohnnutzung geprägt. Einzig entlang der Everswinkeler Straße und Neustraße finden sich ein Möbelgeschäft, kleine Dienstleistungsbetriebe und eine ehemalige Hofstelle. Im direkten und weiteren Umfeld, insbesondere um den Knotenpunkt K 3 (Everswinkeler Straße/Hauptstraße) - L 811 (Neustraße/Telgter Straße), bestehen einige gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Dies sind u.a. ein Hotel, ein Restaurant, ein Malerbetrieb und die Feuerwehr. Der Ortskern weist demnach in seiner Nutzungsstruktur einen mischgebietsähnlichen Charakter auf und ist mit den Planungszielen und Festsetzungen der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 verträglich. Konfliktträchtige **gewerbliche Nutzungen** sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Landwirtschaftliche Nutzungen bestehen im und im Umfeld des Plangebiets nicht. Relevante Emissionen sind insgesamt nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Gemeindegebiet. Das Gebiet wird über das vorhandene **Mischwassersystem** entwässert. Bei einer mehrheitlich unveränderten Grundflächenzahl von 0,4 (WA-Gebiete) wird das System, auch bei hinzukommenden An- und Neubauten, voraussichtlich noch ausreichend leistungsfähig sein. Aktuell wird jedoch das Leitungsnetz vorsorglich auf seine Leistungsfähigkeit überprüft. Die Ergebnisse der hydraulischen Nachberechnung konnten bisher seitens des Abwasserbetriebs noch nicht vorgelegt werden, die Untersuchungen dauern noch an. Der Bebauungsplan in der Fassung der 19. Änderung bietet langfristig mehr Baumöglichkeiten. Es ist nicht davon auszugehen, dass in kürzester Zeit eine Vielzahl von Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Entwässerungssituation, die im Bestand funktionstüchtig ist, realisiert werden. Bei Einzelbauvorhaben ist auf Ebene des Entwässerungsantrages parallel zum Baugenehmigungsverfahren die Entwässerungssituation zu prüfen. Sollten die hydraulischen Nachrechnungen ergeben, dass es langfristig bei Realisierung aller denkbaren Bauvorhaben Engpässe geben könnte, sind durch den Abwasserbetrieb ggf. Ertüchtigungsmaßnahmen im Entwässerungssystem vorzunehmen.

Da nicht auszuschließen ist, dass mit der Fortschreibung des Abwasserkonzepts langfristig im Planbereich eine Trennkanalisation geplant ist, wird als Vorkehrung zur Abwasserbeseitigung festgesetzt, dass bei Neubauten sowie Erneuerung der Hausentwässerung getrennte Zuleitungen für Schmutz- und Regenwasser bis zum Kontrollschacht vorzusehen sind.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit **Trinkwasser** ist sicherzustellen.

Für das Baugebiet sind die notwendigen **Mindestlöschwassermengen** für die Dauer von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Die **Zugänglichkeit für die Feuerwehr** ist im gesamten Plangebiet zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet.

b) Wasserwirtschaft

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Gemeinde Everswinkel zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 51a Landeswassergesetz Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

Im nördlichen Plangebiet stehen Böden mit eher höherer und im südlichen Teil mit eher geringerer Wasserdurchlässigkeit an. Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** kann daher nur teilweise auf den Baugrundstücken im Sinne des § 51a LWG versickert werden. Empfohlen wird aus diesem Grund, die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) auszuführen. Ratsam sind in diesem Zusammenhang auch zusätzlich Regenwasserzisternen und Dachbegrünungen. Diese Maßnahmen haben neben ihrer ökologischen Funktion auch den Vorteil, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser zeitverzögert in die Kanalisation gelangt und so Rückstauungen vermieden werden können.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und soll ausdrücklich zulässig bleiben. Werden jedoch im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde sowie dem Gesundheitsamt des Kreises Warendorf anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN EN 806, DIN EN 1717 und DIN 1988 (neu) sowie der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut und grenzt nördlich, östlich und westlich an bestehende Wohnbau- oder Mischgebietsquartiere an. Einzig im Süden grenzt das Gebiet an die offene Landschaft. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-) Gehölze auf den Grundstücken. Die im Plangebiet noch unbebauten Flächen

werden aktuell als Garten- oder Wiesenflächen genutzt. Südlich der ehemaligen Hofstelle stocken markante, hochgewachsene Altbäume. Im Zuge der 17. Änderung (2004) wurde der Altplan u.a. in diesem Bereich bereits überplant. Festgesetzt wurden an der Stelle Wohnbauflächen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze besteht eine Heckenstruktur. Diese stellt den Übergang in die offene Landschaft dar und wurde bereits im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Situationen sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden. Rund 150 m östlich des Plangebiets befindet sich gemäß Biotopkataster NRW⁶ ein Feldgehölz (Objektkennung: BK-4012-0316). In ca. 200 m Entfernung südlicher Richtung befindet sich der Kehlbach. Die bestandsorientierte Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter und lässt im Bestand verträgliche Erweiterungen zu. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen des Biotops oder des Fließgewässers durch die Planung zu erwarten.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden respektive durch die 17. Änderung bereits überplant. Bis auf die Festsetzung der bestehenden Heckenstruktur entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher nicht weiter vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung und Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) 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. 7b 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. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten. Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen

⁶ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

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 vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers Alverskirchens und bildet teilweise selber den Ortskern. Das Gebiet ist bereits seit vielen Jahren größtenteils bebaut. Grundlage dafür bildeten der Bebauungsplan Nr. 18 und seine rechtskräftigen Änderungen. Im Inneren der überplanten Flächen liegen teilweise größere unbebaute Gartenflächen. Auch bisher waren in diesen Bereichen zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen der rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlagen möglich, beispielsweise durch Neubauten von Wohngebäuden oder Anbauten und Nebenanlagen. Es ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die vorhandenen schutzwürdigen Böden inzwischen überprägt worden sind. Eine weitere Inanspruchnahme für die innere Fortentwicklung des Ortsteils wird wegen der bereits gegebenen Überprägungen durch Gebäude, Neben- und Gartenanlagen hier als vertretbar gesehen.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden. Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Plangebiets Priorität eingeräumt. Mit der vorliegenden bestandsorientierten Planaufstellung wird eine **umgebungsverträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge** ermöglicht. Wesentliche neue Baumöglichkeiten werden durch die vorliegende Planung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen nicht zugelassen. Die Nachverdichtung soll i.W. durch Baulückenschließung und Schaffung von Anbaumöglichkeiten im Bestand erreicht werden. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch nur geringfügig gemindert werden. Somit trägt die Gemeinde, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und der obigen Planung Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und vertretbar erachtet.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

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 ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁷ zu Grunde zu legen.

⁷ 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.

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 (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4012 (Telgte) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und –weiden* potenziell 13 Fledermausarten, 25 Vogelarten, vier Amphibien sowie die Zauneidechse vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich lediglich die Bechsteinfledermaus, der Rotmilan und die Knoblauchkröte in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die Planung schafft nur geringfügig neue Bauflächen, sie definiert im Vergleich zum geltenden Planungsrecht primär die städtebauliche Struktur neu. In diesem Sinne ordnet und begründet die 19. Änderung insbesondere die überbaubaren Flächen. Alter Gehölz- und Gebäudebestand im Plangebiet stellt demgegenüber einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar. Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten Planung werden über das heute bereits zulässige Maß hinaus nur kleinteilig neue Baumöglichkeiten geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand südöstlich der ehemaligen Hofstelle wurde im Zuge der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 bereits als Wohnbaufläche überplant. Darüber hinaus wird angenommen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen, die Fläche eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich i.W. als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Zudem befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten (offene Landschaft östlich und südlich des Plangebiets).

Durch die ggf. verbundene Beseitigung von Gehölzen sowie durch den Abriss bestehender Gebäude kann es zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**⁸ eingeholt (s. Anlage A.1).

Das Plangebiet wurde in diesem Rahmen am 28.4.2014 und am 17.5.2014 entlang der vorhandenen Straßen gutachterlich untersucht. Dabei wurden die wesentlichen Merkmale der Grundstücke aufgenommen und die grundsätzliche Bedeutung für streng geschützte Brutvogelarten und Fledermäuse eingeschätzt. Zufallsbeobachtungen von Vögeln wurden ebenfalls mit aufgenommen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich aufgrund der Gebäudestruktur zahlreiche Nischen unter Dachpfannen, Regenrinnen etc. finden die von vielen häufigen und ungefährdeten Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Bemerkenswert ist der Baum- und Gehölzbestand in den

⁸ Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Mai 2014.

Gärten, welcher verschiedenen Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten bietet. Sehr häufig ist im Wohngebiet der Haussperling, welcher in den letzten Jahren sehr stark zurückgegangen und mittlerweile auf der Vorwarnliste der landesweiten Roten Liste aufgeführt ist (SÜDBECK et al. 2008). Dies gilt auch für den Star und die Klappergrasmücke, welche mit Einzelindividuen im Plangebiet vermutlich ebenfalls brüten. Des Weiteren wurden bei den beiden Übersichtsbegehungen die folgenden Vogelarten nachgewiesen: Ringeltaube, Türkentaube, Amsel, Singdrossel, Grünfink, Buchfink, Distelfink, Heckenbraunelle, Bachstelze, Mönchsgrasmücke, Blau- und Kohlmeise und Zilpzalp. Mit diesen insgesamt 16 verschiedenen Brutvogelarten wurden aufgrund der nur zweimaligen Begehungen vermutlich nicht alle Vogelarten des Plangebiets erfasst.

Fledermäuse zählen zu der zweiten Artengruppe, die v.a. bei Gebäudesanierungen betroffen sein können (BREUER 2008). In Deutschland wurden bisher mehr als die Hälfte der 22 einheimischen Fledermausarten in Gebäuden festgestellt (DIETZ & WEBER 2000). Diese werden zur Überwinterung, als Sommerquartier oder zur Aufzucht der Jungen (Wochenstube) genutzt. Dabei werden nicht nur alte und historische Wohngebäude, Klöster oder Kirchen besiedelt, sondern auch mitunter geeignete Neubauten bereits kurz nach der Fertigstellung. Zahlreiche Wohngebäude, die bestehende Möbelhalle und insbesondere die ehemalige Hofstelle bieten grundsätzlich geeignete Quartiermöglichkeiten. Eine Bestandsaufnahme der Fledermäuse war jedoch nicht Ziel der Potenzialanalyse.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Wohngebiet von zahlreichen verschiedenen Brutvogelarten besiedelt wird. Wertbestimmend ist der Gebäudebestand, der mit geeigneten Nischen Nistplätze für gebäudebewohnende Brutvögel und potenzielle Quartiere für Fledermäuse bietet. Dies gilt sicherlich auch für einzelne Altbäume in den teilweise großen Gärten. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, der Baumbestand nahe der ehemaligen Hofstelle. Bestandsgefährdete, planungsrelevante Vogelarten nach KAISER (2012) wurden innerhalb des Wohngebiets nicht gefunden. Brutvogelarten wie der Gartenrotschwanz sind auch kaum noch zu erwarten, da diese landesweit stark gefährdete Brutvogelart im östlichen bzw. zentralen Münsterland nur noch in besonders geeigneten Habitaten anzutreffen ist (GRÜNEBERG & SUDMANN et al. 2013). Die in der Vorwarnliste aufgeführten Arten Star, Klappergrasmücke und Haussperling zählen nicht zu den landesweit planungsrelevanten Brutvögeln.

Hinsichtlich der Avifauna ist in den untersuchten Gärten lediglich das Vorkommen häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten der Siedlungen zu erwarten bzw. wurden durch zwei Übersichtsbegehungen nachgewiesen. Eine vertiefende ornithologische Erhebung ist zum aktuellen Planungsstand nicht erforderlich. Erst wenn konkrete Bauanträge gestellt werden, sind möglicherweise vertiefende Untersuchungen notwendig. Dies ist aber nur in solchen Fällen erforderlich, wenn Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren (Baumhöhlen!) gefällt werden sollen. Dies gilt auch für die Modernisierung vorhandener Häuser wie z.B. bei energetischen Maßnahmen an Fassaden. Eine Kontrolle der Gebäude nach dem Besatz mit Fledermäusen ist in Einzelfällen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen. Ansonsten kann bei den häufigen und anpassungsfähigen Vogelarten davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen die **Zugriffsverbote** des § 44 BNatSchG **nicht berührt** sind (vgl. auch

MKULNV 2010). Eine **Verschlechterung des Erhaltungszustands** auf biogeografischer Ebene ist für diese Arten **nicht zu erwarten**.

Nach aktuellem Stand werden die **artenschutzrelevanten Verbotstatbestände nicht ausgelöst**.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuschließen ist. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

d) 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 Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen 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 vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schließung von Baulücken und der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch vertragliche Neu-, An- und Umbauten ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden i.W. auf den freien Grundstücken statt. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung Nr. 19 überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Wohngebiets mit kleineren gewerblichen Nutzungen. Sie dient

dem Schutz und Erhalt eines attraktiven Gebiets in zentraler Lage Alverskirchens. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden ermöglicht. Bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes entspricht die Planung somit der bundesrechtlich formulierten Zielsetzung nach einer baulichen Nachverdichtung. Gleichwohl berücksichtigt die Planung den Schutz und Erhalt des besonderen Charakters und der Qualität des Wohngebiets. In diesem Zusammenhang werden innerhalb eines Baublocks die überbaubaren Bereiche auf die Straßenseiten konzentriert. Die rückwärtigen Bereiche und insbesondere die Schnittstelle entlang der Baugrundstücke werden somit grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten. Diese Bereiche übernehmen dadurch eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern in dem zentral gelegenen Gebiet eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Gemeinde in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander für diesen Mittelweg.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen - soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren - grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Eine bauliche Inanspruchnahme im nordwestlichen Teil des Grünen Wegs setzt teilweise private Einigungen mehrerer Grundstückseigentümer voraus. Die Planung ist als Angebot an die privaten Nutzer zu verstehen, die bestehenden Grundstücke optimiert zu nutzen. Ein Bedarf an speziellen öffentlichen bodenordnerischen Maßnahmen wird nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gesamt, davon	4,01
WA1	0,35
WA2	0,46
WA3	0,24
WA4	1,85
WA5	1,11
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	0,26
Verkehrsfläche, öffentlich	0,68
Gesamtfläche Plangebiet	4,95

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorliegende 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zur Sicherung, Weiterentwicklung sowie baulichen Verdichtung des Gebiets wird vor dem Hintergrund der besonderen Attraktivität und Lagegunst der Flächen im Zentrum Alverskirchens grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Die Planung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele an dem Standort gegeben.

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat die Planung grundsätzlich befürwortet und in seiner Sitzung am 21.02.2013 den **Aufstellungsbeschluss** für die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ gefasst (V-001/2013). Die Gemeinde Everswinkel hat sich entschieden, das Planverfahren als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel hat die Vorentwurfsplanung grundsätzlich befürwortet und in seiner Sitzung am 27.03.2014 (V-018/2014) die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.Vm. § 3(1) BauGB im Wege einer Bürgerversammlung sowie Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats durchzuführen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.Vm. § 4(1) BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.Vm. § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 17.06.2014 und durch Auslegung der Planunterlagen vom 17.06.2014 bis zum 18.07.2014 in den Diensträumen der Gemeinde Everswinkel. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13a i.Vm. § 4(1) BauGB erfolgte innerhalb des gleichen Zeitraums mit Schreiben vom 10.06.2014. Im

Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i.Vm. § 3(1) BauGB wurden insbesondere Anregungen zu den überbaubaren Flächen vorgetragen.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde vom 02.10.2014 - 03.11.2014 durchgeführt. Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB** erfolgte parallel.

Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen wurden von **Bürgern aus Alverskirchen** im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB teilweise erneut aufgegriffen, wesentliche neue Aspekte sind kaum hinzugetreten. Diese Punkte wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt. Die **Träger öffentlicher Belange** haben dagegen i.W. nur noch einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Rates der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse zu den Offenlagebeschlüssen.

Everswinkel, im Dezember 2014