

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 24 "Erholungsgebiet Haus Borg"

1. Planungsanlaß und -ziele

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 16.02.1993 beschlossen, am Standort "Parkanlage" des Erholungsgebietes Haus Borg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Altenhilfeeinrichtungen zu schaffen. Der Klärung der Standortfrage vorausgegangen war eine umfassende gutachterliche Überprüfung von insgesamt 11 Standortalternativen. Diese wurden insbesondere daraufhin überprüft, wie unter verschiedenen Verträglichkeitsgesichtspunkten und sonstigen Aspekten, auf die bei Errichtung von Einrichtungen für Altenhilfeszwecke besonderer Wert gelegt werden muß, wie z.B. die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Grün- und Erholungsräumen und zum ÖPNV, die jeweiligen Beurteilungen ausfallen und wie die Fragen nach den übrigen Realisierungsvoraussetzungen beantwortet werden. Am Schluß dieses sehr umfangreichen und ausgiebigen Klärungsprozesses fiel das Votum des Gemeinderates zugunsten des Standortes "Haus Borg".

Zwischenzeitlich haben weitere Klärungen und Abstimmungen mit dem Ziel der Errichtung von Altenhilfeeinrichtungen stattgefunden. Am 30.09.1997 hat der Gemeinderat dann nochmals die zuvor beschriebene Beschlußfassung bekräftigt und beschlossen, die konkreten Bauleitplanverfahren zu beginnen.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Straße "Am Haus Borg" im Osten, im Süden und Westen durch eine Waldfläche und im Norden durch die Südgrenze der Wohngrundstücke "Diekamp".

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Flurstücke 432 und 433 teilweise.

Im einzelnen ist die Abgrenzung des Änderungsbereiches in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Lage des Plangebietes, Planungsrecht

3.1 Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage Everswinkel und ist im Norden und Osten umgeben von Wohnbaugebieten. Im Süden und Westen sind Waldflächen gelegen.

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,15 ha. Die Nutzung dieser Fläche ist geprägt als öffentliche Grünfläche.

3.2 Planungsrecht

Der Standort ist im derzeit rechtswirksamen wie auch im Entwurf des am 02.12.1996 beschlossenen Gebietsentwicklungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Realisierung von Vorhaben der geplanten Art ist innerhalb des dargestellten Wohnsiedlungsbereiches zulässig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Insoweit erfolgt parallel zur hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht augenblicklich die Festsetzung "öffentliche Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" vor.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Wie eingangs unter Ziff. 1 beschrieben, soll die Bebauungsplanänderung die Grundlage für die Realisierung von Altenhilfeeinrichtungen sein. Am vorgesehenen Standort sollen solche Anlagen und Nutzungen möglich sein, die vorrangig dem Wohnen und Aufenthalt, der Betreuung und Pflege von älteren Menschen dienen. Die Planänderung verfolgt das weitere Ziel, nur die notwendigen Festsetzungen treffen zu wollen.

5. Grundzüge der Planung

Die Konzeption des Bebauungsplanes stützt sich auf folgende Grundideen, die die Grundzüge der Planung darstellen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen so gehalten werden, daß alle Möglichkeiten und ausreichend Spielräume gegeben sind, am Standort "Haus Borg" das Planungsziel zu realisieren. Dabei wird Wert darauf gelegt, mit Blick auf die naturräumliche Situation sehr behutsam mit Grund und Boden umzugehen. Der vorhandene

Waldbestand, der teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll unverändert bleiben und nicht angetastet werden.

Mit Blick auf übrige Nutzungen in der Umgebung soll sich das Planungsvorhaben verträglich einfügen.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenhilfeeinrichtungen" festgesetzt. Im übrigen verbleibt es bei der Festsetzung "öffentliche Grünfläche - Parkanlage". Die Spielplatzfläche wird aufgehoben. Das ist problemlos möglich, weil es sich hier lediglich um ein Angebot zur Nutzung handelte, das allerdings nie realisiert wurde. Wegen einer an anderer Stelle und im näheren Umfeld des Bebauungsplan-Änderungsbereiches liegenden Spielplatzfläche wird die Notwendigkeit einer Kompensation nicht gesehen, zumal eine ausreichende Spielplatzversorgung gewährleistet ist und nach den Erfahrungen der Gemeinde Spielplätze in isolierten (Rand-)Lagen nicht angenommen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, um angesichts der umgebenden baulichen Nutzungen ein verträgliches Einfügen zu gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 3 festgesetzt, wobei aber davon auszugehen ist, daß der überwiegende Teil der Baukörper lediglich in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wird.

6.3 Überbaubare Flächen

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden großzügig gefaßt, um möglichst große Flexibilität für die Realisierung von Vorhaben zu lassen. Das soll auch gelten für die Lage und Anzahl von Stellplätzen und deren Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche. Diese Aufgabenstellung soll im Rahmen des das Bauvorhaben konkretisierenden Bauantrages gelöst werden. Hinsichtlich des Abstandes zu nördlich gelegenen Wohnnutzungen wird darauf geachtet, daß ein ausreichendes Maß gewahrt bleibt.

Soweit der Bebauungsplan im übrigen die Nutzung Wald festsetzt, wurden die Baugrenzen so gefaßt, daß die Belange des Waldes in einem ausreichenden Maße gewahrt bleiben und ein maximaler Sicherheitsabstand verbleibt. Dabei ist gesehen und berücksichtigt worden, daß ein Abstand von 35 m zum Waldrand gem. dem Gem. RdErl. des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Land-

wirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 nicht gänzlich eingehalten ist. Dies ist darin begründet, weil der Bebauungsplanänderung bereits ein ganz konkretes Baukonzept zugrundeliegt. Eine erneute Überprüfung der Abstandsfläche zum Waldrand nach Abschluß der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, daß der durch den Erlaß geforderte Abstand in allen Teilen des Änderungsbereiches nur dann realisiert werden kann, wenn gleichzeitig die spätere Baukonzeption grundlegend verändert wird. Mit Blick auf die besonderen Anforderungen an Altenhilfeeinrichtungen soll das jedoch nicht geschehen und insoweit sollen die Belange des Waldes in Abwägung mit den Belangen und Bedürfnissen von älteren Menschen geringfügig zurückstehen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Immissionsschutz

Der Standort ist frei von schädlichen Immissionseinwirkungen. Bei der zukünftigen Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist davon auszugehen, daß die nähere Umgebung nicht über das zulässige Maß betroffen sein wird.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Sind durch die Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist in der bauleitplanerischen Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB, ergänzt um die in § 8 a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu entscheiden. Die v.g. Vorschriften sind durch das Gesetz zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung grundlegend neu gefaßt worden. Gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB (n.F.) sollen die novellierten Vorschriften zur Anwendung kommen. Um die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im zuvor beschriebenen Bereich mit anschließender Bewertung.

7.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Die Flächen des Änderungsbereiches werden derzeit als öffentliche Grünfläche für Freizeit- und Erholungszwecke genutzt. Auf der Fläche befinden sich Spazierwege, es ist eine Rasenfläche mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern und ein (künstlicher) Teich angelegt. Im Süden der Fläche befindet sich ein älterer zusammenhängender Baumbestand.

Die Grünfläche hat vorwiegend eine städtebauliche Funktion. Anhaltspunkte auf besonders schützenswerte Biotope/-strukturen liegen nicht vor. Insoweit kann auf ein vereinfachtes Bewertungsverfahren, das sogenannte "Ahlener Modell", zurückgegriffen werden.

Für die öffentliche Grünfläche wird ein Biotopwert von 0,8 veranschlagt, so daß sich bei rd. 1,15 ha eine Bewertungszahl von 9.200 ergibt.

7.2.2 Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft

Art und Umfang der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind maßgeblich durch die Versiegelung bislang natürlich genutzter Bodenflächen bestimmt. Damit geht einher die Verhinderung der Zuführung von Niederschlagswasser in die oberen Bodenschichten und damit auch Behinderung der dort lebenden Tiere bzw. wurzelnden Pflanzen. Daneben ist zu berücksichtigen, daß durch die Versiegelung der oberen Bodenschichten der Lebensraum von Bodenorganismen zerstört und auch die Regenerierung des Grundwassers parziell verhindert wird.

Das Landschaftsbild wird -wenn überhaupt- nur in vernachlässigender Weise beeinträchtigt sein.

7.2.3 Vermeidungsgebot

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ist zu prüfen, in welchem Umfang Bebauungsplanfestsetzungen mit nachfolgenden Eingriffen zur Verwirklichung der Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind und inwieweit eine möglichst wenig beeinträchtigende Vorhabensrealisierung gefunden werden kann. Dabei kann das Vorhaben selbst und die mit ihm verfolgten Zielvorstellungen allerdings nicht in Frage stehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, daß der vorhandene Waldbestand nicht in Anspruch genommen werden muß und ein ausreichender Abstand verbleibt.

Bei der Überbauung der Flächen wird zunächst einmal davon ausgegangen, daß die festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft wird. Die nicht überbauten Flächen des ansonsten bebauten Grundstücks werden wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sein (vgl. § 9 Abs. 1 BauO NW 1995).

7.2.4 Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und der aus der Beachtung des Vermeidungsgebotes resultie-

renden Maßnahmen ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsmaßstabes des sogenannten "Ahlener Modells" folgende Eingriffsbilanzierung:

Planung:

1. **Wald:** Der im Süden vorhandene Waldbestand bleibt unverändert erhalten.

2. **Bauflächen:** Es wird davon ausgegangen, daß die Fläche des Flurstücks 432 entsprechend der GRZ von 0,4 versiegelt wird. Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks werden wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sein.

Es ergeben sich im Hinblick auf die Biotop-/Nutzungstypen folgende Wertfaktoren:

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m ²	Wert	Bewertung
1. Wald	1.500	0,8	1.200
2. Bauflächen (10.000 m ² x 0,4 GRZ)	4.000	0,0	0
3. Freiflächen (verbleibende öffentliche Grünflächen)	6.000	0,5	3.000
Gesamt:	11.500		4.200

7.2.5 Ausgleichs-/Ersatzpflicht

Die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft sowie der planungsbedingten Eingriffe führt zu folgender Bilanzierung:

Flächenbilanz Bestand: 9.200
 Flächenbilanz Planung: - 4.200
 Bilanzdefizit: - 5.000

Soweit die Bilanzierung mit einem "Biotop-Defizit" von 5.000 Punkten abschließt, soll als Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine Laubwaldaufforstungsmaßnahme auf einer Fläche von 4.000 m² auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flurstück 143, gem. § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB (n.F.) erfolgen. Die Fläche ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes und in der Anlage zu dieser Begründung näher bestimmt. Langfristiges Ziel ist die Vernetzung bislang isolierter Waldflächen in Insellage.

Die näheren Einzelheiten zur Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden rechtzeitig vorher insbesondere mit dem Forstamt abzustimmen sein.

7.3 Berücksichtigung des Waldes

Belange des Waldes sind insoweit betroffen, als die Festsetzung von Baugrenzen in der Nähe zum Waldbestand erfolgt. Die Planung berücksichtigt ausreichende und insoweit vertretbare Abstände (vgl. auch die weiteren Ausführungen unter Ziffer 6.3).

7.4 Altlasten

Anhaltspunkte dafür, daß die von der Planänderung betroffenen Flächen belastet oder verunreinigt sind oder sein könnten, liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planänderung nicht berührt.

Unabhängig davon wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ein entsprechender (nachrichtlicher) Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Kampfmittel

Anhaltspunkte dafür, daß mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden muß, liegen nicht vor. Unabhängig davon erfolgt ein diesbezüglicher (nachrichtlicher) Hinweis im Bebauungsplan.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden über die vorhandene Erschließungsstraße "Am Haus Borg" erschlossen.

Die Wasserver- und -entsorgung, die Versorgung mit Strom und Wärme wird durch die VEW, die Gemeindewerke Everswinkel bzw. durch die Gemeinde selbst sicherzustellen sein.

Für die zukünftigen Bauflächen kommen die geänderten und ab dem 01.01.1996 geltenden Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz nicht in Betracht, weil gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz der technische oder wirtschaftliche Aufwand für die Niederschlagswasserbeseitigung unverhältnismäßig wäre.

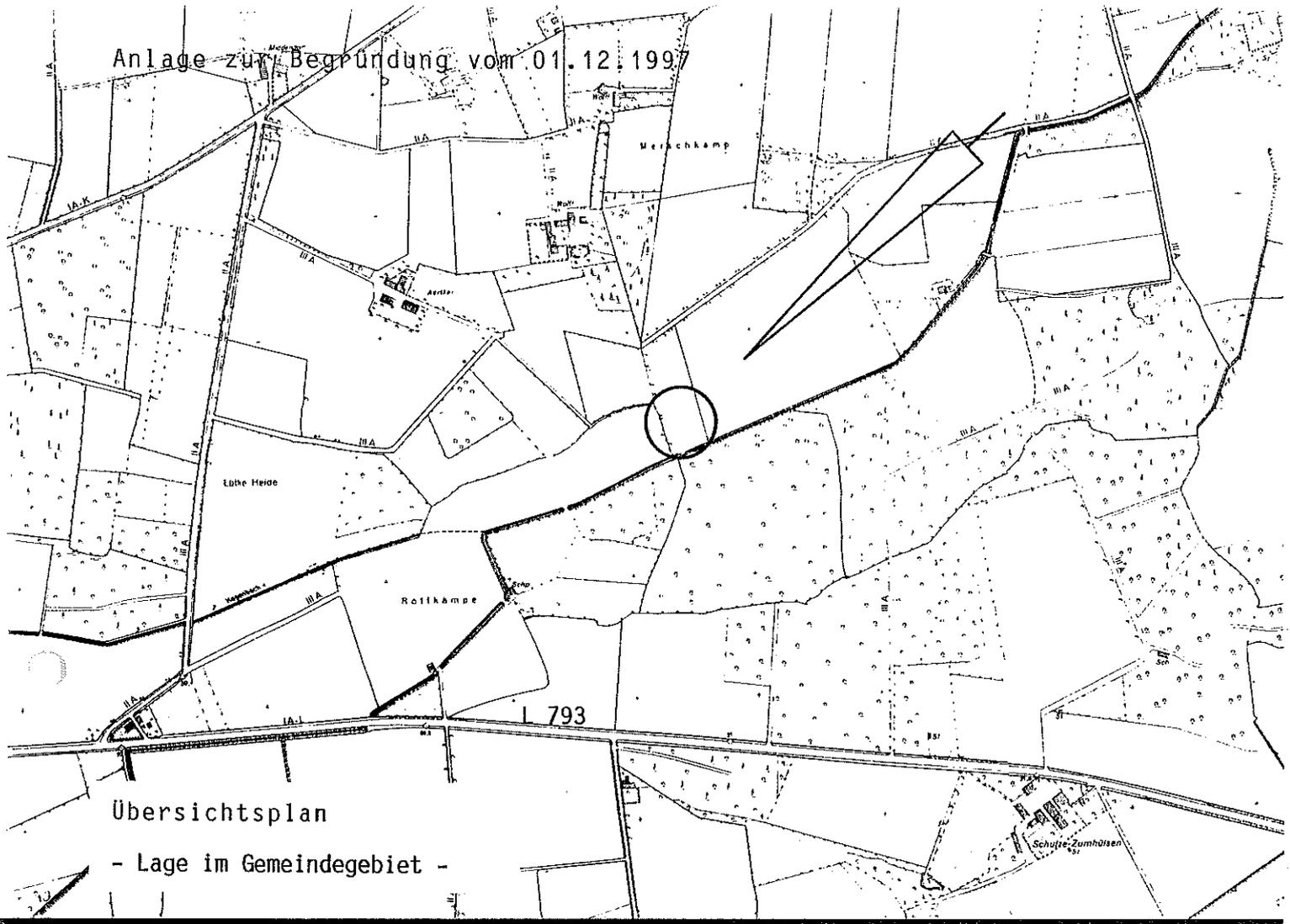
11. Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche:	10.000 m ² = 87 %
öffentliche Grünfläche "Parkanlage":	<u>1.500 m² = 13 %</u>
Summe:	<u>11.500 m² = 100 %</u> =====

Der Bürgermeister

Walter

(Walter)



Übersichtsplan

- Lage im Gemeindegebiet -

