



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ - 5. Änderung

Februar 2013

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

Bauleitplanung der Gemeinde Everswinkel,

Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ - 5. Änderung

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Planungsanlass und Planungsziele
 - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald, Artenschutz
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 5. Änderung
 - 4.2 Erschließung und Verkehr
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Potenzialanalyse Artenschutz zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“, Everswinkel, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, November 2012.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ mit einer Größe von insgesamt **etwa 1,4 ha** liegt im Südwesten von Everswinkel. Im Süden und Westen schließt sich unmittelbar ein innerörtliches Wald- und Naherholungsgebiet an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Straße Am Haus Borg,
- im Norden durch die bestehende Bebauung an der Straße Diekamp und
- im Westen und Süden durch den angrenzenden Wald.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ (Ursprungsplan)

Die Gemeinde Everswinkel hat in den **1980er Jahren** den Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Sportanlagen und das Erlebnisbad an der Alverskirchener Straße sowie die Seniorenwohnanlage St. Magnus-Haus an der Straße Am Haus Borg und das innerörtliche Waldgebiet. Der Ursprungsplan setzt i.W. Flächen für Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Waldflächen fest. Das vorliegende Plangebiet der 5. Planänderung wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenhilfeeinrichtungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ ist inzwischen durch **vier Änderungsverfahren** überarbeitet und ergänzt worden. Bereits im Zuge der 2. und der 4. Planänderung aus den Jahren 1998 und 2000 wurden die Festsetzungen im vorliegenden Plangebiet geändert. Es wurde jeweils das Planungsziel verfolgt, die Seniorenwohnanlage an dem Standort zu sichern und angemessene bauliche Erweiterungen zuzulassen. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung St. Magnus-Haus ist im Jahr 2000 fertig gestellt worden und wird seit 2003 von der St. Elisabeth-Stift gGmbH betrieben. Ziel der Einrichtung ist, älteren gewordenen Menschen ein an ihren Bedürfnissen orientiertes neues Zuhause zu geben. Zurzeit verfügt das St. Magnus-Haus über 40 Heimplätze als Einzelapartments, 42 Wohnungen für betreutes Wohnen und zwölf Tagespflegeplätze.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach stationären Plätzen, strebt das St. Magnus-Haus nun eine **bauliche Erweiterung** im Südwesten des Geländes an. Es sollen 20 weitere stationäre Plätze geschaffen werden, darunter sind sechs eingestreute Kurzzeitpflegeplätze. Der neue Baukörper schließt sich unmittelbar westlich an das bestehende Gebäude an und nimmt die grundsätzliche vorhandene Formensprache hinsichtlich Kubatur, Geschossigkeit und Dachneigung auf. Als Fassadenmaterial soll jedoch beim Neubau kein Holz, sondern Klinker verwendet werden. Zudem sollen im Gebäudebestand Renovierungsarbeiten durchgeführt werden und die Außenwohnbereiche im Umfeld des Erweiterungsbaus neu gestaltet werden. Der vorhandene Spielplatz wird überplant und z.T. überbaut. Vor diesem Hintergrund beantragt die St. Elisabeth-Stift gGmbH die Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Magnus“.

Die angestrebte bauliche Erweiterung im Südwesten des Geländes ist durch die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Stand 4. Änderung) bisher nicht gedeckt, der Bebauungsplan setzt hier keine überbaubaren Flächen fest. Im Rahmen der vorliegenden 5. Planänderung soll somit das Baufeld in diesem Bereich erweitert werden.

Wesentliches Planungsziel ist somit die planungsrechtliche Absicherung der baulichen Erweiterung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung entsprechend der aktuellen Bedarfslage. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Nachbarschaften angemessen berücksichtigt. Die vorliegende 5. Planänderung dient der Standortsicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung des St. Magnus-Hauses.

Zudem wird im Rahmen der vorliegenden Planung die bisher festgelegte Waldgrenze nach Südwesten verschoben. Bei der geplanten Entfernung des Baumbestands im Südwesten ist ein entsprechender Waldausgleich durch die Vorhabenträgerin zu leisten. Durch Festsetzung des verbleibenden Walds nach der entsprechenden Waldumwandlung wird das Ziel verfolgt, die bestehenden wertvollen Waldbereiche dauerhaft planerisch zu sichern.

Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele an dem Standort gegeben. Der Fachausschuss des Rats der Gemeinde Everswinkel hat die Planung grundsätzlich befürwortet und in seiner Sitzung am 11.09.2012 beschlossen, das Verfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ einzuleiten.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang**. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 5. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 überlagern mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 und seiner rechtskräftigen Änderungen. Sollte sich die vorliegende 5. Änderung des Bebauungs-

plans Nr. 24 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 und seiner rechtskräftigen Änderungen auf und gelten erneut.

2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bereits **weitgehend bebaut** und wird insgesamt mit Außenanlagen als Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung genutzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind drei einzelne dreigeschossige Gebäude angeordnet, während im zentralen Bereich ein u-förmiger, nach Norden geöffneter, zweigeschossiger Gebäudekomplex errichtet ist. Die Häuser weisen durchgängig ein Satteldach mit einer flachen Dachneigung um 25°-30° auf. Die nördlichen Gebäude haben helle Putzfassaden, der große Baukörper weist einen Wechsel aus Holz- und dunklen Klinkerfassaden auf.

Die Stellplätze der Senioreneinrichtung sind i.W. im Osten an der Straße Am Haus Borg angeordnet, einzelne Stellplätze befinden sich im Nordwesten an der Straße Diekamp. Die **parkartigen Außenanlagen** sind durchgängig begrünt, mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet und mit einem Wegenetz durchzogen. Im Südwesten ist ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt, der von einzelnen Obst- und Laubbäumen umgeben ist. Im Einfahrtbereich des südlichen Besucherparkplatzes steht eine alte, ortsbildprägende Eiche.

Im Süden und Westen grenzt unmittelbar an das Gelände der Senioreneinrichtung ein innerörtlicher **Eichen-Hainbuchenwald** an. Dieser ist von einem Wegenetz durchzogen und dient der Naherholung für Spaziergänger und Radfahrer. Die östlich angrenzende Wohnbebauung aus den 1960er bis 1970er Jahren weist eine weitgehend homogene Baustruktur auf. Die freistehenden zweigeschossigen Wohngebäude haben einheitliche, meist anthrazitfarbene Satteldächer mit einer flachen Dachneigung um 30°-35° und weisen helle Putz- oder rote Klinkerfassaden auf. Die nördlich anschließende Wohnbebauung an der Straße Diekamp ist heterogener geprägt. Hier sind 1½- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude mit überwiegend Satteldächern mit Neigungen von etwa 30° oder um 45° errichtet. Die Fassaden variieren zwischen hellen Putz- und roten Klinkerfassaden.

Der **verkehrliche Anschluss** erfolgt i.W. über die östlich verlaufende Straße Am Haus Borg. Eine weitere Anbindung für das nordwestliche Gebäude besteht über die Straße Diekamp im Norden. Beide Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist der Änderungsbereich i.W. als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Der westlich angrenzende innerörtliche Wald ist als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt in den Regionalplan aufgenommen. Die Bauleitplanung entspricht somit auch

künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Fortschreibung, der Änderungsbereich ist darin weiterhin als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Bereich i.W. als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenhilfeeinrichtungen dar. Durch die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenhilfeeinrichtungen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans 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.

Die überplante Fläche ist durch die Senioreneinrichtung in weiten Teilen bebaut und durch die parkähnlichen Außenanlagen durchgrünt. Im Einfahrtbereich der Besucherstellplätze stockt eine alte, prägende Eiche; westlich und östlich der Gebäude befinden sich einzelne jüngere Obst- und Laubbäume. Unmittelbar südlich und westlich schließt ein innerörtlicher Laubwald an, der besonders im Westen einen eher jungen Bewuchs aufweist.

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

b) Wald

Im September 2012 fand ein Ortstermin mit dem zuständigen Forstmitarbeiter des Landesbetriebs Wald und Holz NRW statt, aus dem die **Festlegung der Waldgrenze** im Plangebiet als Ergebnis hervorging. Die Abgrenzung der als Planungsgrundlage festgelegten Waldgrenze ist zur Information und weiteren Berücksichtigung in der Plankarte enthalten. Im Sinne der Walderhaltung und aus Verkehrssicherungsgründen muss die geplante Gebäudeerweiterung grundsätzlich einen Mindestabstand von 15 m zum Wald einhalten. Dieser Mindestabstand kann entsprechend der örtlichen Situation weder im Westen noch im Süden durch den Neubau eingehalten werden. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde kann an der geplanten Gebäudestellung fest-

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

gehalten werden, aber dafür muss im Bereich des Abstands von 15 m von der neuen westlichen und südlichen Gebäudekante der Baumbestand entfernt werden. In diesem Bereich weist der Wald i.W. einen eher dünnen Bewuchs an Laubbäumen auf.

Die als Planungsgrundlage festgelegte Waldgrenze ergibt sich aus den Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Planänderung. Auch wenn sich in der Örtlichkeit die Laubbäume auf dem Gelände der Senioreneinrichtung befinden, verläuft die Waldgrenze bisher entlang der Abgrenzung der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf. Durch die Rodung des Walds im Bereich des 15 m-Abstands entfällt somit eine Waldfläche von ca. 345 m². Dafür bedarf es insgesamt einer **Umwandlungsgenehmigung**. Für diesen Bereich ist ein entsprechender **Waldausgleich** im Verhältnis 1:1,5 durch die Vorhabenträgerin zu leisten.

Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der St. Elisabeth-Stift gGmbH mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW erfolgte im Zuge des Planverfahrens, die erforderliche Genehmigung zur Waldumwandlung liegt inzwischen vor. Die vereinbarte Fläche zur Ersatzaufforstung befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und hat eine Größe von 520 m². Sie liegt in der Stadt Ahlen in der Gemarkung Ahlen (Flur 58, Flurstück 305). Der bisher intensiv als Acker bewirtschaftete Bereich wird erstmals aufgeforstet. Es werden Laubbäume, i.W. Stieleichen und Hainbuchen, gepflanzt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Plankarte.

Mit dem Ziel, die im Plangebiet verbleibenden Waldbereiche nach der Waldumwandlung planerisch dauerhaft zu sichern, wird die neue Waldgrenze in die Plankarte nachrichtlich übernommen und der Wald festgesetzt. Hier gelten darüber hinaus die Vorgaben des Landesforstgesetzes. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist zu entscheiden zwischen der Standortsicherung der Senioreneinrichtung auf der einen Seite und der Verringerung der angrenzenden Waldfläche auf der anderen Seite. Im Zuge der Abwägung der betroffenen Belange gegen- und untereinander wird die hier gewählte Vorgehensweise für angemessen gehalten.

Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche **Erholungsfunktion** ist besonders in den Randbereichen aufgrund der Lage an der innerörtlichen Waldfläche relativ hoch einzuschätzen. Das bestehende Wegesystem im und am Wald wird durch die vorliegende 5. Planänderung i.W. nicht tangiert. Überplante Wegeverbindungen werden im Rahmen der konkreten Planung der Außenanlagen berücksichtigt und ggf. umgelegt. Die parkähnlichen Außenanlagen und das Wegenetz können weiterhin von den Bewohnern und Besuchern der Senioreneinrichtung genutzt werden. Somit wird eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion nicht gesehen.

c) Artenschutz

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

4113 (Warendorf) in den Lebensraumtypen Laubwälder mittlerer Standorte, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), die Kreuzkröte, der Laubfrosch, die Knoblauchkröte, der Kammolch und die Zauneidechse (alle streng geschützt) sowie 22 Vogelarten (15 streng geschützt) vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	G
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	U
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	G
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
Amphibien		
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	U
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	U +
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	S
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	G
Reptilien		
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	G-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Vögel		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	G
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	G-
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	G-
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	G-
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	S
<i>Oriolus Oriolus</i>	Pirol	U-
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	U
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U-
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	U-
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für den Baumfalken, den Pirol, das Rebhuhn, den Wespenbussard, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan ist sogar mit einem **schlechten Erhaltungszustand** gekennzeichnet, ebenso die Knoblauchkröte. Zudem sind die Kreuzkröte und der Laubfrosch den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Besonders aufgrund der

geplanten Entfernung des Baumbestands im Südwesten wurde im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**² eingeholt. Im Rahmen von zwei Begehungen im September und Oktober 2012 wurden das Plangebiet und das nähere Wirkungsumfeld gezielt nach planungsrelevanten Arten abgesucht. Insbesondere wurden die zur Rodung vorgesehenen Bäume geprüft, was zunächst vom Boden aus mit einem Fernglas erfolgte. Ein Baum wurde bestiegen, um eine Baumhöhle mit einem Endoskop zu begutachten.

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet **sandige Lehmböden** als Pseudogley und stellenweise Pseudogley-Braunerde an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Es besteht eine mittlere bis starke, stellenweise sehr starke Staunässe bis in den Oberboden. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Das Kataster des Kreises Warendorf über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit **keine Eintragungen** im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Haus Borg“.

Im Eckbereich Alverskirchener Straße/Straße Am Haus Borg befindet sich in ca. 200 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets der eingetragene Altstandort einer ehemaligen bäuerlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft. Die Fläche ist inzwischen weitgehend umgenutzt. Beeinträchtigungen für das Plangebiet werden aufgrund der Entfernung und der bereits seit vielen Jahren bestehenden unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht erwartet. Probleme hinsichtlich dieses Altstandorts sind nicht bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Boden-

² Potenzialanalyse Artenschutz zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“, Everswinkel, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2012.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1981

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Veränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sowie an den Festsetzungen des Ursprungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich.

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 5. Änderung

a) Fläche für Gemeinbedarf

Angesichts der Größe, der vorhandenen Nutzungen und der standortgebundenen Erweiterungsplanung wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzung des Ursprungsplans weiterhin als eigenständige **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** außerhalb eines Baugebiets gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ist im Ursprungsplan bisher wie folgt geregelt:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenhilfeeinrichtungen sind solche Anlagen und Nutzungen zulässig, die ganz oder teilweise dem Wohnen und Aufenthalt sowie der Betreuung und Pflege nicht nur ihrer Bewohner dienen.

Aufgrund der rechtlich nicht hinreichenden Bestimmtheit wird die Zweckbestimmung entsprechend der aktuellen Nutzung und Bedarfslage sowie der künftigen Nutzungsabsichten des St. Magnus-Hauses angemessen und zukunftsfähig angepasst. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche werden hier **sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zur Altenhilfe** mit Senioren- und Pflegeheim, Seniorenwohnhäusern, Tagespflege- und Tagesbetreuungseinrichtungen, Räumen für medizinische und therapeutische Berufe (z.B. Physiotherapie, Logopädie) und mit Wohnungen für Bedienstete sowie für Besucher und Angehörige von Bewohnern und mit ergänzenden Einrichtungen festgesetzt. Diese Anpassung der Festsetzung zur Zweckbestimmung dient der inhaltlichen Klarstellung und Standortsicherung der Senioreneinrichtung.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt unter Beachtung des baulichen Bestands und orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplans sowie an den konkreten Erweiterungsabsichten des St. Magnus-Hauses. Flächen für den Gemeinbedarf gehören nicht zu den Baugebieten gemäß BauNVO; die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen kann mit einer planerischen Zurückhaltung betrieben werden. Gleichwohl sind mit Blick auf die Einordnung in den Siedlungsraum und auf die Randlage zum südwestlich angrenzenden Wald sowie mit Rücksicht auf die umgebende Nachbarschaft grundlegende Festsetzungen über Nutzungsmaße wie Gesamtversiegelung, Geschossigkeit und Anordnung der Baukörper städtebaulich und zur langfristigen Konfliktvermeidung geboten. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit soll erreicht werden, dass sich das geplante Bauvorhaben gut in das städtebauliche Umfeld einfügt. Es gelten folgende Grundaussagen:

- Der Ursprungsplan setzt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 fest. Angesichts des Gebäudebestands und der Stellplatz- und Nebenanlagen sowie aufgrund der baulichen Erweiterungsabsichten des St. Magnus-Hauses im Südwesten wird die GRZ im Rahmen der vorliegenden 5. Planänderung auf 0,6 festgelegt. Gemäß § 19(4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen etc. mitzurechnen. Eine Überschreitung von bis zu 50 % der GRZ ist zulässig, eine Gesamtgrundfläche von 0,9 ist danach möglich. Diese Nutzungsziffer wird bis auf Weiteres besonders aufgrund der weiterhin angestrebten intensiven Nutzungsmöglichkeiten der parkähnlichen Außenanlagen zur Naherholung nicht ausgeschöpft. Ein ausreichender Spielraum auf dem Betriebsgelände ist aber erforderlich. Diese Erhöhung der GRZ wird somit für angemessen erachtet.
- Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** wird analog zum Ursprungsplan übernommen und auf den Erweiterungsbereich übertragen. Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und vor dem Hintergrund der Lage am Wald wird weiterhin eine maximale Dreigeschossigkeit vorgegeben.
- Eine **Bauweise** wird gemäß der „Kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt. Diese ist im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche und angesichts der grundstücksbezogenen Planung mit eindeutig festgelegten Grenzabständen durch Baugrenzen nicht erforderlich.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Sie richten sich i.W. nach den Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24. Im Süden wird die Baugrenze entsprechend der vorhandenen Bebauung angemessen erweitert, damit der gesamte Baukörper innerhalb des Baufelds liegt. Richtung Südwesten wird die überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudeerweiterung mit einem angemessen Entwicklungsspielraum erweitert. Hier sollen langfristig z.B. überdachte Terrassenbereiche möglich sein. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wald ist die Vorgabe des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, mit der Bebauung im Sinne der Walderhaltung und aus Verkehrssicherungsgründen einen Mindestabstand von 15 m zum verbleibenden Wald einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die vorgesehene Rodung der angrenzenden Bäume erreicht. Ergänzend wird auf Kapitel 3.1 verwiesen. Mit dem Ziel der Standortsicherung der Senioreneinrichtung wird diese Vorgehensweise im Ergebnis für angemessen und verhältnismäßig gehalten.

Der Ursprungsplan Nr. 24 und seine rechtskräftigen Änderungen enthalten **keine baugestalterischen Festsetzungen**. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden auch im Rahmen der vorliegenden 5. Planänderung keine gestalterischen Vorgaben getroffen.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 5. Änderung nicht geändert. Sie ist weiterhin über die östlich verlaufende Straße Am Haus Borg und für das nordwestliche Gebäude über die Straße Diekamp von Norden gewährleistet. Während die Straße Diekamp als Sackgasse ausgebaut ist, hat die Straße Am Haus Borg die Funktion einer Sammelstraße für die umliegenden Wohngebiete. Beide Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen. Diese Rahmenbedingungen ermöglichen eine angemessene Wohnruhe. Durch die vorliegende Planänderung ist nicht mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Die Straße Am Haus Borg führt Richtung Norden auf die Alverskirchener Straße (K 3), wodurch die **Anbindung an das überörtliche Straßennetz** sichergestellt ist. Die **Sammelstellplatzanlagen** für Mitarbeiter und Besucher sind i.W. im Osten des Geländes entlang der Straße Am Haus Borg orientiert. Ein kleinerer Parkplatz befindet sich im Nordwesten mit Anbindung an die Straße Diekamp. Diese Stellplatzflächen werden durch die vorliegende 5. Änderung nicht tangiert, eine Erweiterung dieser Flächen ist nicht vorgesehen.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Regionalbuslinie R 22 Everswinkel - Wolbeck - Münster. Die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Erreichbarkeit an der Alverskirchener Straße.

Sowohl der Wald als auch das Gelände der Senioreneinrichtung sind mit einem Netz von **Fuß- und Radwegen** durchzogen. Besonders der Wald hat eine wichtige Naherholungsfunktion für Everswinkel. Im Bereich der baulichen Erweiterung des St. Mag-

nus-Hauses und in der Rodungsfläche werden bestehende Wegeführungen unterbrochen. Im Rahmen der Realisierung sollen diese Wege umgeleitet werden, so dass die Durchlässigkeit langfristig erhalten bleibt.

4.3 Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt südlich von der Alverskirchener Straße, relevante **Immissionen aus dem Straßenverkehr** werden nicht gesehen. Das Plangebiet ist bereits seit einigen Jahren in weiten Teilen bebaut, Probleme hinsichtlich Lärmimmissionen sind nicht bekannt.

Die **Sportanlagen** des örtlichen Vereins liegen nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 100 m zur geplanten Erweiterung. Die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans berücksichtigten Immissionsorte liegen näher an den Sportstätten als der Erweiterungsbereich der Senioreneinrichtung. Hierbei handelt es sich um Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe sowie die bestehende Seniorenwohnanlage. Die geplante Erweiterung des St. Magnus-Hauses rückt nicht näher an die Sportanlagen heran als die nördlich vorhandene Wohnbebauung sowie die bereits bestehenden Gebäude der Senioreneinrichtung. Somit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine ggf. beeinträchtigenden oder auch schädlichen Emissionen durch Sportlärm oder eine starke Beleuchtung zu erwarten sind. Es werden keine neuen, zusätzlichen Schallschutzansprüche gegenüber den Sportanlagen ausgelöst.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind darüber hinaus keine ggf. maßgeblichen Gewerbebetriebe bekannt, die zu erheblichem **Gewerbelärm** führen könnten. **Landwirtschaftliche Nutzungen** im Umfeld des Plangebiets bestehen nicht. Relevante Immissionen sind nicht erkennbar. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc., liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand insgesamt nicht gesehen. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für den Neubau sind durchzuführen. Der zuständige Abwasserbetrieb TEO hat im Zuge des Planverfahrens bestätigt, dass das vorhandene Kanalnetz für die geplante Erweiterung der Senioreneinrichtung ausreichend leistungsstark ist. Der vorhandene Hausanschluss ist entsprechend zu erweitern.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist nach erster Einschätzung der Brandschutzdienst-

stelle des Kreises Warendorf auf Ebene des Bebauungsplans - ohne Kenntnis der Vorhabenplanung - zunächst von den höheren Anforderungen auszugehen und damit für das Baugebiet die erforderliche **Mindestlöschwassermenge** (1.600 l/Minute) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden (mindestens 96 m³/h) zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Hydranten und entsprechende Hinweisschilder gemäß DIN 4066 sind Umfeld der überplanten Fläche vorhanden. Die Löschwassermenge von 96 m³/h kann im Bereich des Plangebiets über die öffentliche Versorgungsleitung derzeit nicht bereit gestellt werden, es sind nach Angaben der Gemeindewerke nur ca. 75 m³/h. Im Zuge der Erarbeitung des konkreten Brandschutzkonzepts im Baugenehmigungsverfahren sind in Abhängigkeit von der Genehmigungsplanung ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen. Die Anforderungen des Brandschutzes werden somit für das Gebiet aufgrund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen.

b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet ist bereits an die örtliche Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen. Im Änderungsbereich stehen gemäß Bodenkarte NRW **sandige Lehmböden** als Pseudogley und stellenweise Pseudogley-Braunerde an. Diese Böden sind durch eine meist sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es tritt eine mittlere bis starke, stellenweise sehr starke Staunässe bis in den Oberboden auf.

Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringen baulichen Weiterentwicklung, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich ist seit einigen Jahren bebaut und durch die parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen der Senioreneinrichtung durchgrünt. Im Einfahrtbereich der südlichen Besucherstellplätze stockt eine alte, ortsbildprägende Eiche; westlich der Gebäude befinden sich im Bereich der Rasen- und Spielplatzflächen einzelne, jüngere Obst- und Laubbäume.

Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen beinhalten für das Gelände selbst keine grünordnerischen Festsetzungen. Die Randbereiche im Westen und Süden werden als **öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt. Diese Grünflächen werden im Südwesten im Bereich des 15 m-Abstands zwischen dem geplanten Gebäude und dem verbleibenden Wald erweitert. Der Wald wird wie im Ursprungsplan weiterhin bestandsorientiert festgesetzt. Vor dem Hintergrund der realisierten Grüngestaltung der Außenanlagen und im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden **keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen** getroffen.

fen. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung und der geringfügigen Erweiterung der Senioreneinrichtung wird diese Vorgehensweise für vertretbar gehalten.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

5.2 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 von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit einigen Jahren bebaut. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist bereits schon in den 1980er Jahren getroffen worden. Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden 5. Planänderung wird eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit für das St. Magnus-Haus geschaffen. Der für den Anbau vorgesehene Bereich wird derzeit als Parkanlage und Spielplatz genutzt. Die neue und erweiterte Überbauung dieser Fläche stellt eine angemessene, standortbezogene Weiterentwicklung des St. Magnus-Hauses dar. Sie dient der Standortsicherung der Senioreneinrichtung. Durch die Erweiterung des vorhandenen Standorts wird keine weitere Fläche an anderer Stelle im Außenbereich in Anspruch genommen. Zudem wird die bestehende Infrastruktur wie z.B. Erschließung und Parkplätze genutzt, so dass dafür keine neuen Flächen versiegelt werden. Vor diesem Hintergrund werden keine ggf. durchgreifenden negativen Auswirkungen auf Belange des Bodenschutzes gesehen.

5.3 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 NRW⁵ zu Grunde zu legen.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die bestehenden Gebäude der Senioreneinrichtung mit den umgebenden parkartigen Außenanlagen mit Rasenflächen und eingestreuten Bäumen und Sträuchern. Im Westen ist derzeit ein Spielplatz angelegt. Im Westen und Süden grenzt ein gemeindeeigener Eichen- Hainbuchenwald an, der zur Naherholung genutzt wird.

Im Sinne der Walderhaltung und aus Verkehrssicherungsgründen muss die geplante Gebäudeerweiterung grundsätzlich einen Mindestabstand von 15 m zum Wald einhalten. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde muss im Bereich des Abstands von 15 m von der neuen westlichen und südlichen Gebäudekante der Baumbestand entfernt werden. In diesem Bereich weist der Wald i.W. einen eher dünnen Bewuchs an Laubbäumen auf. Einzelne Laubbäume sind bereits alt und hoch.

Vor dem Hintergrund der erforderlichen Entfernung des Baumbestands wurde im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**⁶ eingeholt. Im Rahmen der ersten Begehung im September 2012 wurde die überplante Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bewertet. Der Baumbestand wurde vom Boden mit einem Fernglas auf Höhlenquartiere für Fledermäuse abgesucht. Bei der zweiten Begehung im Oktober 2012 wurde eine in 5 m Höhe entdeckte Baumhöhle mit Hilfe der Seilklettertechnik von innen mit einem Endoskop begutachtet.

Der Gutachter hat ermittelt, dass in dem betroffenen Waldbestand vorwiegend häufige und anpassungsfähige Vogelarten (z.B. Kleiber, Kohl- und Blaumeise) zu erwarten sind, die auch teilweise vor Ort beobachtet wurden. Diese ungefährdeten Arten sind häufig, wenig anspruchsvoll und besiedeln z.B. auch die angrenzenden Gärten.

Aufgrund des z.T. vorhandenen Bestands alter Eichen ist auch der **Mittelspecht** zu erwarten, der im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt ist und somit zu den streng geschützten Vogelarten gehört. Greifvogelhorste oder Rabenvogelnester, die auch als Brutplatz für Eulen geeignet sind, hat der Gutachter nicht gefunden.

Die **in 5 m Höhe entdeckte Baumhöhle** befindet sich in einer sehr alten und hohen Esche unmittelbar südwestlich des Geländes. Bei der Kontrolle mit dem Endoskop zeigte sich, dass die Höhle über 1 m tief ist und das Ende der Höhle mit dem Gerät

⁵ 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.

⁶ Potenzialanalyse Artenschutz zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“, Everswinkel, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, November 2012.

nicht erreicht werden konnte. Es wurden im sichtbaren Bereich weder Fledermäuse noch Reste wie Kot oder verstorbene Individuen entdeckt. Die Nutzung durch Fledermäuse ist bis in die Tiefe aber nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Eignung als Winterquartier, als Wochenstube oder als Paarungsquartier besteht. Im betroffenen Waldbestand und in den überplanten Obstbäumen wurden keine weiteren Höhlen entdeckt. Ergänzend wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse verwiesen.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung der Bäume zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Der Gutachter erstellt folgende **Prognose zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen**:

Im Rahmen der Planrealisierung wird im Bereich des 15 m-Abstands zwischen dem geplanten Gebäude und der künftigen Waldgrenze nur ein geringer Anteil des Waldbestands gefällt. Hier stockt vorwiegend schwaches Baumholz mit Eschen und anderen Laubhölzern, das für den **Mittelspecht** weder zur Anlage der Bruthöhle noch als Nahrungslebensraum geeignet ist. Die vereinzelt betroffenen alten Eichen erfüllen diese Eigenschaften. Weitere Spechthöhlen, die ggf. auch als Schlafquartier dienen können, wurden nicht entdeckt.

Nach Einschätzung des Gutachters umfasst der Waldbestand unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Mittelspechts eine ausreichende Größe, so dass durch die Entnahme einzelner Bäume eine erhebliche Beeinträchtigung eines Reviers der streng geschützten Art nicht zu erwarten ist. Zudem unterliegt der gemeindeeigene Wald keiner forstwirtschaftlichen Nutzung, so dass der Waldbestand dauerhaft als Lebensraum für den streng geschützten Mittelspecht erhalten bleibt.

Die **übrigen nachgewiesenen Vogelarten** sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Für diese kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands die Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Das Tötungsverbot nach § 44(1) Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet wird.

Bei Entfernung oder Beschneidung von Gehölzen im Plangebiet sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW grundsätzlich zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Sollte eine **Fällung der Esche** mit der tiefen, zz. nicht vollständig prüfaren Baumhöhle erforderlich sein, darf dies erst im kommenden Frühjahr nach Beendigung des Winterschlafs der Fledermäuse durchgeführt werden. Vor dem Fällen des Baums ist zu gewährleisten, dass sich keine Tiere in der Höhle befinden. Dazu muss eine weitere Kontrolle zu dem Zeitpunkt (in der Abenddämmerung) erfolgen, wenn die Tiere übli-

cherweise ihre Quartiere zur nächtlichen Jagd verlassen. Danach ist das Einflugloch zu verschließen, so dass die Tiere nicht wieder einfliegen können. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, so sind in der Umgebung geeignete Kästen aufzuhängen. Diese sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Hinweisen auf die Nutzung durch Fledermäuse bzw. bei Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die Untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuzuziehen. Als **Nahrungshabitate** sind aufgrund der Ausdehnung des bestehenden Eichen-Hainbuchenwalds und der relativ geringen Größe des Eingriffsraums ausreichend Ausweichräume für die betroffenen Fledermäuse verfügbar.

Zur Minimierung des Eingriffs ist darüber hinaus zu beachten, dass eine **Beleuchtung** der Waldrandbereiche soweit wie möglich zu unterlassen ist, um eine Beeinträchtigung weiterer Lebensraumfunktionen zu vermeiden. Hinweise auf eine effiziente und artenschutzfreundliche Beleuchtung sind unter www.lichtverschmutzung.de zu finden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz. Die Untere Landschaftsbehörde hat im Rahmen des Planverfahrens keine Bedenken vorgebracht. Die Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass unter Berücksichtigung der in der Prüfung genannten und in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden, wird zudem von ihr geteilt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

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

Die Schaffung der baulichen Erweiterungsmöglichkeit im Südwesten der Senioreneinrichtung ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf den bislang als Parkanlage genutzten Flächen statt. Zudem erfolgt ein Eingriff durch die erforderliche Entfernung des bisherigen Baumbestands in dem 15 m-Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem verbleibenden Wald. Für den überplanten und entfernten Wald wird durch die Vorhabenträgerin ein entsprechender Waldausgleich nach Forstgesetz bereit

gestellt (s. Kapitel 3.2). Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche somit für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung kann zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich entlasten.

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

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die Gemeinde Everswinkel verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z.B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Die vorliegende 5. Planänderung überplant einen Teilbereich, der bisher als Parkanlage und Spielplatz genutzt wird. Die Planung ermöglicht eine geringfügige bauliche Erweiterung der Senioreneinrichtung und dient somit der Nachverdichtung auf dem Gelände. Es werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen, der Standort ist bereits deutlich durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei.

Die bestehenden Grünstrukturen und der Wald unmittelbar westlich und südlich des Geländes wirken sich grundsätzlich positiv auf das Ortsklima aus. Im Südwesten wird der vorhandene Baumbestand entfernt, aber der Großteil des innerörtlichen Waldgebiets bleibt langfristig erhalten. Somit bleibt die klimatische Funktion des Walds weiterhin bestehen. Im Ergebnis werden durch die vorliegende Planänderung **keine Beeinträchtigungen des Ortsklimas** im Vergleich zur Bestandssituation gesehen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung im Westen des vorhandenen Standorts wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanenebene 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** zu beachten.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich insgesamt im Besitz der Vorhabenträgerin. Nach heutiger Kenntnis sind daher keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Fläche für Gemeinbedarf, Altenhilfeeinrichtungen	10.560
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	2.275
Wald	970
Gesamtfläche Plangebiet ca.	13.805

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ – 5. Änderung ist abschließend durch den Gemeinderat am 26.09.2012 (V-077/2012) gefasst worden. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ - 5. Änderung ist gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB vom 06.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 im Fachbereich Planen, Bauen, Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2012 gemäß § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

b) Planentscheidung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“ verfolgt das Planungsziel, eine bauliche Weiterentwicklung des St. Magnus-Hauses am vorhandenen Standort planungsrechtlich abzusichern. Die Planung dient der Standortsicherung der seit einigen Jahren bestehenden Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern das Einfügen der baulichen Erweiterung in das städtebauliche Umfeld.

Die bisher festgelegte Waldgrenze wird im Rahmen der vorliegenden Planung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW nach Südwesten verschoben. Für den überplanten Wald ist ein entsprechender Waldausgleich durch die Vorhabenträgerin zu leisten. Der verbleibende Wald wird planerisch gesichert.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im Februar 2013

Gemeinde Everswinkel
Der Bürgermeister
Postfach 11 62
48347 Everswinkel

22.02.2013


(Banken)