

# **GEMEINDE EVERSWINKEL**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 41**

**"AM VINCKENHOLZ"**

**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.0	Planungsvorgaben .....	2
3.1	Landesplanerische Zuordnung.....	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.4	Weitere Planungen.....	3
4.0	Anlaß und Erfordernis zur Planaufstellung.....	4
5.0	Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes.....	4
6.0	Erläuterungen der Festsetzungen.....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	6
6.3	Überbaubare Grundstückefläche.....	6
6.4	Sonstige Festsetzungen.....	7
7.0	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	7
7.1	Lärmschutz.....	7
7.2	Immissionsschutz.....	7
8.0	Untersuchung auf Altlasten.....	8
9.0	Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
9.1	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	8
9.2	Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft...9	9
9.3	Vermeidungsgebot.....	9
9.4	Eingriffsbewertung.....	10
10.0	Wald.....	11
11.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
12.0	Kampfmittel.....	12
13.0	Erschließung des Plangebietes / Ver- und Entsorgung	13
14.0	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
15.0	Flächenbilanz.....	14
16.0	Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen..	14
17.0	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise.....	15

## **1.0 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Die Gemeinde Everswinkel beabsichtigt, im Ortsteil Alverskirchen auf einer ca. 4,5 ha großen Fläche ein Wohngebiet und eine Fläche zur Erweiterung des angrenzenden Friedhofs auszuweisen. Das geplante Wohngebiet befindet sich im Osten der Ortslage Alverskirchen, direkt südlich der Everswinkeler Straße (K 3).

Das Plangebiet wird augenblicklich noch ackerbaulich genutzt.

## **2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Vinckenholz" erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Alverskirchen, Flur 6, Flurstücke 1, 86, 94 und 102 tlw. sowie Flur 4, Flurstück 461 tlw. (K 3) und wird wie folgt grob begrenzt:

- im Norden durch die Everswinkeler Straße (K 3),
- im Osten durch die angrenzende Waldfläche im Nordosten und den landwirtschaftlich genutzten Freiraum im Südosten,
- im Süden durch die fußläufige Verlängerung des Vinckenweges und folgend den landwirtschaftlich genutzten Freiraum und
- im Westen durch den Siedlungsbereich der Ortslage Alverskirchen mit der Einfamilienhausbebauung entlang der Straße "Bergkamp" sowie im Nordwesten die Lage des örtlichen Friedhofes.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## **3.0 Planungsvorgaben**

### **3.1 Landesplanerische Zuordnung**

Die Gemeinde Everswinkel liegt im westlichen Gebietsteil des Kreises Warendorf inmitten des östlichen Münsterlandes. Everswinkel ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Münster (im Westen) und des Mittelzentrums Warendorf (Osten) eingebunden.

Über die Bundesstraßen B 64 und B 51 sowie Land- und Kreisstraßen ist Everswinkel an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Gemeinde Everswinkel im LEP NRW vom 11.05.1995 als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt im Osten des südwestlich der Ortslage Everswinkel gelegenen Ortsteiles Alverskirchen.

Der Gebietsentwicklungsplan "Münsterland" (GEP) stellt die gesamte Ortslage Alverskirchen als "Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereich" dar, da gemäß § 2 Abs. 5 der 3. Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz NW Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern nicht als Siedlungsbereich dargestellt werden.

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist die maßvolle Ortserweiterung und Siedlungsabrundung durch Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der heimischen Bevölkerung in diesem Bereich.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes entsprechend seiner bisherigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Er muß im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

Der Änderungsentwurf sieht für das Plangebiet die Darstellungen als Wohnbaufläche und Grünfläche "Friedhof" vor. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 41 "Am Vinckenholz" wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erarbeitet.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist damit Rechnung getragen.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Vinckenholz" besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Planbereich nach § 35 BauGB. Ohne Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung nicht möglich.

### **3.4 Weitere Planungen**

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Vinckenholz" betrifft eine Teilfläche des rechtskräftigen Landschaftsplanes "Alverskirchen" des Kreises Warendorf (ca. 4 ha).

Entsprechend ergibt sich aus dem Bebauungsplanverfahren formal eine gleichzeitige Änderung des Landschaftsplanes im Sinne des § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW. Da der Landschaftsplan das gesamte Gebiet des Gemeindeteiles Alverskirchen umfaßt und für alle Bereiche außerhalb des heutigen Siedlungsgebietes von Alverskirchen Aussagen trifft, wird im Zuge der geplanten Erweiterung und Abrundung des Siedlungsrandes eine Anpassung des Landschaftsplanes in diesem Bereich notwendig.

Den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehende Festsetzungen trifft der Landschaftsplan in diesem Bereich nicht. Er stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes als Entwicklungsziel

2.1.2 die "Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen" dar.

Durch das Grünkonzept des Baugebietes soll der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten und dem o.g. Ziel möglichst nahe gekommen werden (vgl. Kapitel 9.0 Auswirkungen auf die Umwelt). Zudem ist die heutige Realnutzung -Acker- in bezug auf ihre ökologische Wertigkeit als vergleichsweise gering einzustufen.

Die in Kapitel 4.0 dieser Begründung formulierten Zielsetzungen des Bebauungsplanes machen es erforderlich, die grundsätzlichen Ziele für das Gebiet in Richtung Siedlungsrandabrundung und Wohnraumschaffung zu ändern. Die Funktion und der Zusammenhang des Landschaftsplanes werden durch diese Änderung nicht gefährdet.

#### **4.0 Anlaß und Erfordernis zur Planaufstellung**

In Alverskirchen ist die Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren unvermindert hoch, was zum Teil bereits zu Engpässen in der Wohnraumversorgung geführt hat. Um primär den in der Ortslage Alverskirchen bereits vorhandenen und in den nächsten Jahren erwachsenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken und zugleich die sich daraus möglicherweise ergebenden Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes zu minimieren, sind bereits in der Vergangenheit vornehmlich Wohngebiete ausgewiesen worden, die eine Arrondierung des Siedlungsgebietes und die städtebauliche Gestaltung des Ortsrandes zum Ziel hatten und bzw. oder eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung des Ortsteiles darstellten.

Dieser Vorgabe wird auch der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum soll der Bebauungsplan -möglichst kurzfristig- Grundlage für die Errichtung von neuen Wohnungen sein. Zudem unterstützt die Planung den Erhalt privater und öffentlicher Infrastruktur im Ortsteil Alverskirchen.

Außerdem soll die im Nordwesten des Plangebietes gelegene, als potentielle Erweiterung des bestehenden Friedhofes vorgesehene Fläche planungsrechtlich abgesichert und für eine mögliche entsprechende Nutzung vorgehalten werden.

#### **5.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes**

Grundlage der Planung ist die Schaffung einer in sich geschlossenen Siedlungseinheit, die ihre Lage am Siedlungsrand berücksichtigt. Die geplante Siedlungserweiterung nimmt die bestehenden Ortsstrukturen auf und verbindet "Alt" mit "Neu". Zugleich schafft sie einen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Das geplante Baugebiet wird von Norden durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sammelstraße erschlossen.

Diese Achse wird auf "halber Höhe" so verschwenkt, daß sich nördlich und südlich dieses als Aufweitung geplanten Schwenks zwei Siedlungseinheiten bilden, die Grundlage für eine Erschließung in Bauabschnitten sein können.

Der nördliche Teil beginnt mit einer "Torsituation" im Eingangsbereich der Planung. Hier sind beiderseits der Sammelstraße Reihenhäuser geplant. Es folgen entlang der Straße -und im oberen Teil über davon abzweigende Wohnstiche- geplante Ein- und Zweifamilienhäuser, die größtenteils in Ost-West-Richtung orientiert sind.

Inmitten des Plangebietes ist -auf Höhe des Schwenks- ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch von der Hauptachse abzweigende Wohnstiche geprägt, um die herum Wohnhöfe mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Nord-Süd-Ausrichtung geplant sind. Im Eingangsbereich dieses Abschnittes soll ebenfalls eine bauliche Verdichtung in Richtung Reihenhäuser ermöglicht werden. Zum offenen Landschaftsraum im Osten und Süden des Gebietes ist eine Heckenpflanzung vorgesehen, die den Eindruck des Siedlungsabschlusses zur freien Landschaft betont. Im Südwesten wird eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen, im Nordwesten besagte Fläche für die Friedhofserweiterung.

Das städtebauliche Konzept kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

## **6.0 Erläuterungen der Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, ist für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Plangebietes als Siedlungsrand und folgt der Zielsetzung, hier Wohnbauflächen zu schaffen. Das Plangebiet wird in drei Teilbereiche unterteilt (WA 1 bis WA 3).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche (WA 1 bis WA 3) durch Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In allen drei WA-Bereichen wird eine GRZ von 0,4 und eine entsprechende GFZ von 0,8 festgelegt. Unverträgliche Verdichtungen werden somit vermieden. Um auch bei Grundstücksgrößen kleiner/gleich 400 m<sup>2</sup> eine adäquate bauliche Nutzung gewährleisten zu können, ist für Grundstücke dieser Größeordnung festgesetzt worden, daß hier gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu maximal 0,5 verträglich ist. Auch dies unterstützt die Zielrichtung des flächensparenden Bauens am Siedlungsrand.

Die Festsetzung der offenen Bauweise bringt zum Ausdruck, daß hier Einfamilienhäuser am Siedlungsrand im ländlichen Raum geplant sind. Die ermöglichte Zweigeschossigkeit im WA 1-Bereich entspricht dem Grundsatz des kosten- und flächensparenden Bauens (bestmögliche Ausnutzung der Wohnfläche), ermöglicht jedoch auch eine 1 1/2 geschossige Bebauung, die dem Ortsbild Alverskirchens entspricht. Um städtebauliche Akzente im Rahmen des kosten- und flächensparenden Bauens zu ersetzen, ist in den Bereichen WA 2 und WA 3 die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt worden.

Hinsichtlich der Festsetzung von Haustypen unterscheiden sich die drei Bereiche dergestalt, daß zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im WA 1-Bereich -der den Großteil des Plangebietes umfaßt- Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Dies entspricht der vorhandenen Nachfrage und der Lage am Siedlungsrand im ländlichen Raum.

Der WA 2-Bereich umfaßt 2 Baufenster im Norden des Plangebietes. Hier werden verbindlich Hausgruppen festgesetzt, um die geplante Torsituation mit leicht verdichteter Bebauung zu ermöglichen.

Der WA 3-Bereich direkt südlich des Straßenschwenks (2 Baufenster) ermöglicht ebenfalls eine Verdichtung in Richtung Reihenhaus, läßt aber die Option einer aufgelockerten Bebauung zu.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche legt die Lage der Gebäude auf den Grundstücken fest und begrenzt gleichzeitig die Gebäudetiefe. Die Bemessung der überbaubaren Flächen läßt den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für eine differenzierte Gebäudestellung. Dennoch wird damit eine zu stark verspringende Lage der Gebäude auf den Grundstücken verhindert.

#### 6.4 Sonstige Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten ferner textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verzichten bewußt auf weitere Verbindlichkeiten hinsichtlich der Gestaltung. Um den zügigen Fortgang der Planung zu gewährleisten und frühzeitig Planungssicherheit zu schaffen, werden die Gestaltungsvorschriften -abgekoppelt vom Bebauungsplan- in einer Gestaltungssatzung festgelegt, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird.

#### 7.0 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

##### 7.1 Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum am Siedlungsrand der von Wohnbebauung geprägten Ortslage Alverskirchen sind etwaige Nutzungskonflikte mit Lärmemittenten nahezu vollends auszuschließen.

Einzig die nördlich des Plangebietes verlaufende Everswinkeler Straße verfügt als Kreisstraße über eine gewisse verkehrliche Belastung.

Nach Zählungen des Kreises Warendorf aus dem Jahre 1995 stellt sich diese Belastung wie folgt dar: Auf der Everswinkeler Straße verkehren täglich durchschnittlich 3.133 Kfz (DTV/24h). Der Anteil des Güterverkehrs beträgt hierbei 8,2 %, der des Schwerlastverkehrs lediglich 6,1 %. Als tägliches Stundenmittel sind 188 Fahrzeuge anzunehmen, als nächtliches Stundenmittel lediglich 31 Fahrzeuge. Durch das geplante Baugebiet selbst sind nur marginale Mehrbelastungen zu erwarten.

Die genannten Belastungswerte lassen zusätzlich aktive oder passive Schutzmaßnahmen als nicht erforderlich erscheinen, zumal die Schallschutzklasse II der heutigen Isolierverglasung entspricht und der Emitent nördlich -also abgewandt der Aufenthaltsräume im Freien- liegt.

Durch die geplante "Torsituation" mit der verdichteten Bauweise (Reihenhäuser) im direkt angrenzenden Bereich wird das geplante Gebietsinnere zusätzlich abgeschirmt, so daß diese potentiellen Immissionen als unbedenklich anzusehen sind.

##### 7.2 Immissionsschutz

Etwaige potentielle Geruchsbelästigungen, die zu Unverträglichkeiten für die geplante Wohnbebauung führen könnten, sind aus o.g. Gründen ebenfalls nicht erkennbar.

Zum benachbarten, südöstlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird im Minimum ein Abstand von rd. 350 m eingehalten. Dieser Abstand ist bei der genehmigten Tierplatzzahl des Betriebes und aufgrund der aktuellen Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 02.04.1998 ausreichend bemessen. Etwaige Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft müssen nicht befürchtet werden.

## **8.0 Untersuchung auf Altlasten**

Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht und des Abwägungsgebotes in der Bauleitplanung ist die Gemeinde Everswinkel verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Gebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes ist von einer Unbedenklichkeit in Sachen Altlasten auszugehen.

## **9.0 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an neuen Wohnungen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 Landschaftsgesetz NW vor. Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich treffen.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff darstellt, ist in der bauleitplanerischen Abwägung über die in § 1 Abs. 5 Nr. 7 in Verbindung mit § 1 a BauGB genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu entscheiden. Hierfür ist es notwendig, die Bestandssituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen der Planung abzuwägen und im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen zu realisieren.

### **9.1 Bestandsaufnahme und -bewertung**

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Anhaltspunkte dafür, daß der Fläche eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild zukommt, liegen nicht vor. Es ist nicht erkennbar, daß hier schützenswerte Biotope vernichtet, Lebensräume für Flora und Fauna durchschnitten werden. Veränderungen des Klimas oder gar nachhaltige (erstmalige) Störungen des Landschaftsbildes sind nicht zu befürchten. Es muß gesehen wer-

den, daß die Fläche landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet wird. Insoweit kann auf ein vereinfachtes Bewertungsverfahren, das sogenannte "Ahlener Modell", zurückgegriffen werden.

Für die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche wird ein Biotopwert von 0,3 veranschlagt, so daß sich bei rd. 4,5 ha eine Bewertungszahl von 13.500 ergibt.

## 9.2 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 partiell verhindert wird.

Das Landschaftsbild ist insoweit betroffen, als demnächst statt der bisherigen Ackerfläche dort Wohngebäude sein werden. Mit Blick auf die nähere Umgebung wird das allerdings zu vernachlässigen sein.

## 9.3 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 Vorhabenrealisierung gefunden werden kann. Dabei kann das Vorhaben selbst und die mit ihm verfolgten Zielvorstellungen allerdings nicht in Frage stehen.

Unstreitig ist, daß das neue Wohnbaugebiet eine Versiegelung notwendig macht und die neuen Wohnhäuser auch verkehrsmäßig erschlossen sein müssen.

Die Erschließungsflächen sind insoweit minimiert worden, als nur der unbedingt notwendige Verkehrsraum planungsrechtlich zur Verfügung gestellt wurde.

Bei der Überbauung der Flächen wird zunächst davon ausgegangen, daß die festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft wird. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke werden wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sein (vgl. § 9 Abs. 1 BauONW).

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

#### 9.4 Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und der aus der Beachtung des Vermeidungsgebotes resultierenden Maßnahmen ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsmaßstabes des sogenannten "Ahlener Modells" folgende Eingriffsbilanzierung:

##### Planung

1. Verkehrsfläche: Es wird davon ausgegangen, daß die Verkehrsflächen nicht absolut versiegelt hergestellt sein werden. Insoweit wird ein Wert von 0,1 angenommen.
2. Baugrundstücke: Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstücksflächen entsprechend der GRZ von 0,4 versiegelt werden.
3. Private Grünflächen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde eine private Grünfläche festgesetzt.
4. Öffentliche Grünflächen: Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Friedhofserweiterungsfläche und Kinderspielplatz) werden auch weiterhin von einer bedingten ökologischen Qualität sein.
5. Regenwasserrückhaltung: Entsprechend den landeswassergesetzlichen Vorgaben wird im Plangebiet eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Der Fläche kann eine besondere ökologische Qualität zukommen. Es wurde ein Wert von 0,7 angenommen.
6. Einzelbäume: Im öffentlichen Verkehrsraum ist vorgesehen, eine angemessene Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen. Insoweit wird ein Wert von 1,3 vergeben.
7. Eingrünung: Südlich und östlich des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum ist eine Eingrünung vorgesehen. Es sollen vornehmlich heimische Gehölze verwendet werden. Hier wird ein Wert von 0,7 angenommen.

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

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wert	Bewertung
1. Verkehrsflächen	6.000	0,1	600
2. Baugrundstücke (33.000 x 0,4 GRZ)	13.200	0,0	0
3. Private Grünflächen	19.800	0,3	5.940
4. Öffentliche Grünflächen	5.600	0,4	2.240
5. Regenwasserrückhaltung	1.000	0,7	700
6. Einzelbäume	50	1,3	65
7. Eingrünung	800	0,7	560
Gesamt			10.105

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

Flächenbilanz Bestand:	13.500
Flächenbilanz Planung:	10.105
Bilanzdefizit:	- 3.395

Soweit die Bilanzierung mit einem "Biotop-Defizit" von ca. 3.400 Punkten abschließt, soll als Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine Laubwaldaufforstungsmaßnahme auf einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flurstücke 141, 143, gem. § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB 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 Ausgleichsmaßnahme werden rechtzeitig vorher insbesondere mit dem Forstamt abzustimmen sein.

## 10. Wald

Östlich des Plangebietes liegt eine Waldfläche. Es wird darauf hingewiesen, daß zwischen geplanter Bebauung und Waldgrenze ein Abstand von 30 m eingehalten wird. Im Hinblick auf den vorhandenen Wohnbedarf sowie den geplanten

Grundstückszuschnitt und hier vor allem die zu erwartenden Grundstücksgrößen erscheint dieser Abstand zum gegenseitigen Schutz beider Nutzungen (Wohnen und Wald) als ausreichend, zumal die Planung neben der Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung eine Maßnahme im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens darstellt und Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend vermeidet.

### 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Bodenschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Unabhängig davon enthält der Bebauungsplanentwurf zur Sicherung der Belange folgenden -nachrichtlichen-Hinweis:

1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatte, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

### 12.0 Kampfmittel

Die vorliegenden, vorhandenen Luftbilder lassen im nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes direkt südlich der Everswinkeler Straße eine Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Diese Teilflächen werden nach Maßgabe der Bezirksregierung Münster im Vorgriff auf die auf Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Baumaßnahmen untersucht.

Ansonsten ist keine nennenswerte Kampfmittelbeeinflussung zu erkennen, Munitionsfunde in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Sofern ein weiterer Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält einen entsprechenden -nachrichtlichen- Hinweis.

### **13.0 Erschließung des Plangebietes / Ver- und Entsorgung**

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden von Norden über einen Abzweig von der Everswinkeler Straße (K 3) und folgend über eine neu herzustellende Erschließungsanlage erschlossen.

Im Süden wird diese Anlage fußläufig an die bestehende Wegeverlängerung des Vinckenweges angebunden.

Durch dieses System wird jeglicher Durchgangsverkehr aus dem Gebiet ferngehalten. Die Festsetzung der gesamten Innenschließung als "Verkehrsberuhigter Bereich" ermöglichen zudem einen gleichberechtigten Zugang aller Verkehrsteilnehmer zum Straßenraum.

Entlang der Everswinkeler Straße wird zudem -südlich der Straße verlaufend- eine Fläche für die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgehalten.

Zur Sicherung der Belange des ruhenden Verkehrs werden auf den Grundstücken -außerhalb der überbaubaren Fläche- je zwei Stellplätze, Carports oder Garagen zugelassen. Im Bereich WA 2 (Reihenhäuser) sind private Stellmöglichkeiten direkt gegenüber den Gebäuden vorgehalten. Für den Besucherverkehr sind zusätzlich Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Die Trinkwasser-, Wärme- und Stromversorgung erfolgt durch die zu erweiternden Netze der Versorgungsträger, ebenso ist eine Erweiterung des Kommunikationsnetzes vorgesehen. Die im Plangebiet befindliche Ortsnetzstation "Vinckenweg" der VEW Energie AG wird planungsrechtlich abgesichert.

Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern ausreichend vorhanden und fußläufig erreichbar. Zusätzlich wird innerhalb des Plangebietes eine Kinderspielfläche vorgehalten, um den durch die Planung entstehenden Neubedarf wohnungsnah zu decken.

Über die Regiobus-Linie ist Alverskirchen an den öffentlichen Busverkehr angeschlossen. Der nächste Haltepunkt auf der Everswinkeler Straße ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Zudem ist -außerhalb dieses Bebauungsplanes- vorgesehen, den Haltepunkt auf Höhe der Einmündung in das Plangebiet zu verschieben und die Zugänglichkeit über eine Querungshilfe zusätzlich abzusichern.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes ist in separaten Schmutz- und Regenwasserkanälen vorgesehen (Trennsystem). Die Ableitung des Schmutzwassers soll in den vorhandenen Kanal im Vinckenweg und folgend in westlicher

Richtung erfolgen. Die zu erwartenden Schmutzwassermengen sind gering, die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes ausreichend.

Gemäß § 51 a LWG NW ist das anfallende Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 neu bebauten Flächen auf dem Grundstück zu versickern oder ortsnah einzuleiten.

Ein vom Ingenieurbüro Winkelmann, Münster, erstelltes Bodengutachten hat ergeben, daß aufgrund der minimalen Aufnahmekapazität der bindigen Böden (Porenwassernichtleiter) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Um den Vorgaben des Landeswassergesetzes gerecht zu werden, ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über eine vorgeschaltete zentrale Rückhalteanlage im Südwesten des Plangebietes einem im Süden des Plangebietes verlaufenden Vorfluter zuzuführen.

#### **14.0 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Zuschnitt der Grundstücke und die derzeitigen Besitzverhältnisse machen zur Durchführung der Planung und zur Verwirklichung ihrer Zielsetzungen eine Neugestaltung der Grundstücke erforderlich. Die Neuordnung wird auf privater Basis angestrebt und durchgeführt.

#### **15.0 Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha. Das Brutto-Bauland gliedert sich wie folgt auf:

Private Grundstücksflächen (Netto-Bauland)	ca. 3,3 ha
Erschließungsflächen	ca. 0,6 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,5 ha
Fläche für Regenrückhaltung:	ca. 0,1 ha

#### **16.0 Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen**

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Weitere Gestaltungsvorschriften sind im Rahmen einer separaten Gestaltungssatzung vorgesehen.

### 17.0 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und "Lesbarkeit" des Planes und geben Empfehlungen, die im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden sollten.

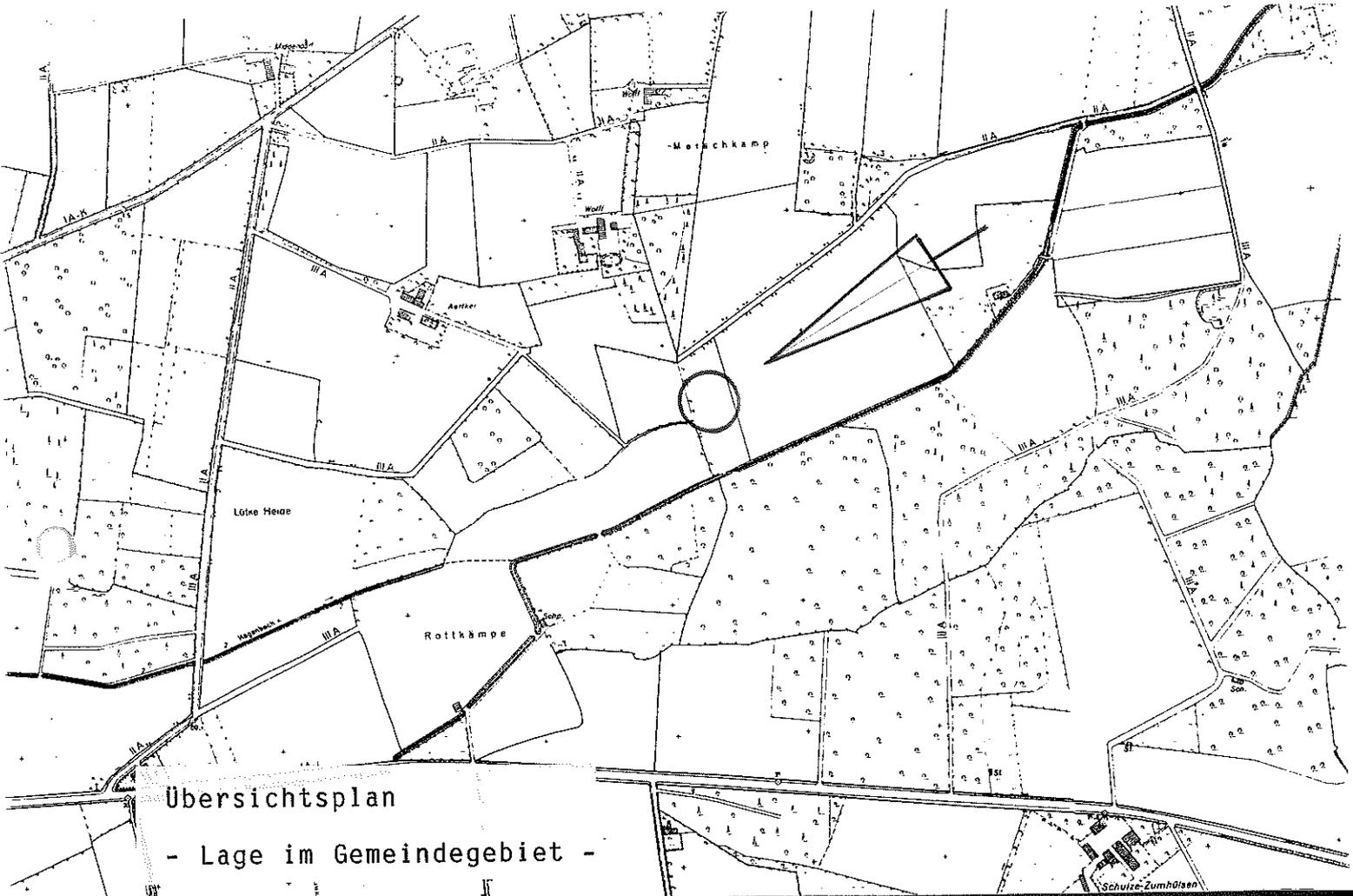
Mit den textlichen Hinweisen wird zudem auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Everswinkel, den 09.09.1998 /dr1D

Gemeinde Everswinkel  
Der Bürgermeister



(Walter)



Übersichtsplan  
- Lage im Gemeindegebiet -

