



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“

Juli 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2018): Wohnungsbedarf in Alverskirchen - Fortschreibung 2018, Dortmund. Januar 2018.
- A.2 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“, Gütersloh. 19.07.2018.
- A.3 AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 58 „Königskamp III“, Bielefeld. 26.07.2018.
- A.4 Landwirtschaftskammer NRW (2018): Geruchsgutachten Bebauungsplanung „Königskamp III“, Münster. 10.08.2018.
- A.5 Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2018): Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“, Gemeinde Everswinkel - Artenschutzgutachten - Avifauna & Amphibien (inklusive Artenschutz-Protokolle), Warendorf. Oktober 2018.
- A.6 Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (2009): Bodengutachten zum Baugebiet Königskamp in Everswinkel / Alverskirchen, Münster. 24.08.2009.

1. Einführung

Mit dem Ziel der Entwicklung eines neuen Baugebiets im Ortsteil Alverskirchen hat die Gemeinde Everswinkel 2009/2010 den **Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“** aufgestellt. Er trat Ende 2010 in Kraft. Das zuletzt in Alverskirchen erschlossene Wohngebiet „Große Kamp“ war bereits weitgehend vollständig bebaut, so dass mit dem Baugebiet „Königskamp“ der weiterhin bestehende örtliche Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden sollte.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“ wurde im Rahmen eines **Normenkontrollverfahrens** gerichtlich überprüft. Im Ergebnis hat das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) im Oktober 2013 den Bebauungsplan für **unwirksam** erklärt, weil er gegen die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB verstoße¹. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Nichtzulassungsbeschwerde der Gemeinde Everswinkel zurückgewiesen, so dass das Urteil rechtskräftig ist².

Der Regionalplan Münsterland beinhaltet die in Bauleitplanverfahren zu beachtenden **Ziele der Raumordnung**. Alverskirchen gehört nach Auffassung der Regionalplanung zu den Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, die im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt sind. Für diese kleinen Ortsteile lässt der Regionalplan unter besonderer Berücksichtigung der Freiraumfunktion eine siedlungsstrukturelle Entwicklung zu, die konkret auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist.

Nach Auffassung des OVG NRW waren im Bebauungsplan Nr. 52 die Voraussetzungen für eine derartige Entwicklung nicht gegeben. Das Gericht vertrat die Meinung, dass die ursprünglich vorgesehene Schaffung von 2,6 ha Wohnbaufläche (ca. 38 Bauplätze) nicht am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet sei und auch nicht der Sicherung der städtebaulichen Ordnung diene. Entsprechend des Urteils fehlte zur sachgerechten Abwägungsentscheidung im Bebauungsplanverfahren eine **Ermittlung des konkreten Wohnbaulandbedarfs** der ortsansässigen Bevölkerung aus Alverskirchen.

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Grundstücksbedarfs der Alverskirchener Bauwilligen hat die Gemeinde 2014/2015 eine **Bedarfsermittlung**³⁴ erstellen lassen, die unter Berücksichtigung der im o. g. OVG-Urteil genannten Anforderungen den konkreten Bedarf für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen erarbeitet hat. Auf dieser Basis hat die Gemeinde 2015 den **Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“** aufgestellt, der mit einer Größe von ca. 0,9 ha einen deutlich kleineren Geltungsbereich mit ca. 19 Bauplätzen umfasst.

Inzwischen sind alle Grundstücke des neuen Wohngebiets an Alverskirchener vergeben und bebaut. Schon Ende 2017 gab es weitere **zehn ortsansässige Bauinteressenten**, deren Bedarf im Ortsteil Alverskirchen derzeit nicht gedeckt werden kann. Im April 2019 waren es bereits 39 Alverskirchener. Daher verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel, das Baugebiet „Königskamp“ be-

¹ OVG NRW, Urteil vom 18.10.2013 - 10 D 4/11.NE.

² BVerwG, Urteil vom 09.04.2014 - 4 BN 3.14.

³ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2014): Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel, Dortmund. März 2014.

⁴ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2015): Fortschreibung der Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel, Dortmund. Januar 2015.

darfsgerecht fortzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund wurde eine weitere Wohnungsbedarfsprognose⁵ beauftragt, die den Wohnungsbedarf in Alverskirchen ab 2018 ermittelt.

Auf dieser Basis hat der Rat der Gemeinde Everswinkel nach eingehender Beratung im Bezirksausschuss Alverskirchen sowie im Ausschuss für Planung und Umweltschutz im März 2018 den Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“** gefasst. Auf einer Fläche von 1,8 ha soll der kurz- bis mittelfristig zu erwartende Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Alverskirchens gedeckt werden. Neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sollen auch andere Wohnformen als Mehrfamilienwohnhaus und Reihenhaushausgruppe angeboten werden.

Im Ergebnis ist ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Norden von Alverskirchen und schließt an den bestehenden Siedlungsrand im Bereich des Königskamps und der Wiemstraße an. Die Flächen sind bisher nicht rechtskräftig überplant und aufgrund ihrer Lage und der gegebenen Rahmenbedingungen derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Auf Grundlage des damaligen Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp“ wurden die Erschließungsanlagen bereits ausgebaut, die nun in die vorliegende Planung einbezogen werden können. Der südlich und südwestlich angrenzende Wohnsiedlungsbereich wurde 2015 durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ rechtskräftig überplant und in den letzten Jahren entwickelt. Im Bereich der südöstlich anschließenden Bebauung an der Wiemstraße und an der Straße Am Breiten Busch gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Alverskirchen Nord II“ aus dem Jahr 1972. Diese Flächen sind seit vielen Jahren bebaut. Im Norden des Plangebiets liegt das bereits fertig ausgebaute Regenrückhaltebecken, das bestandsorientiert überplant wird. Der vorliegende Geltungsbereich grenzt somit unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alverskirchen an. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 58 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. Im Ergebnis erfüllt das Plangebiet die **Voraussetzungen** des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB:

Die gemäß § 19(2) BauNVO zulässige Grundfläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von einem Hektar. Dies gilt auch bei einer kumulierenden Betrachtung beider Bebauungspläne Nr. 56 und Nr. 58 (Nr. 56: 3.490 m², Nr. 58: 4.190 m² = 7.680 m²). Die vorliegend überplante Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete) keine Hinweise darauf, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Das östlich der Telgter Straße gelegene Gewerbegebiet „Kleikamp“ wurde über den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ (Rechtskraft 1974) entwickelt und ist seit vielen Jahren weitgehend vollständig bebaut. Eine Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Abstandserlass NRW sichert ein verträgliches Nebeneinander zur damals bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld. Aktuell sind dort ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen, eine Tischlerei, eine Kfz-Werkstatt, Garten- und Landschaftsbaubetriebe, ein Maler sowie Betriebe im Bereich Lager und Logistik, Möbelproduktion, Metallverarbeitung und Versand von Pools und PVC-Artikeln angesiedelt (Stand: September 2018). Nach Auskunft der Bezirksregierung Münster vom 17.08.2018 be-

⁵ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2018): Wohnungsbedarf in Alverskirchen - Fortschreibung 2018, Dortmund. Januar 2018.

finden sich derzeit in Everswinkel inklusive Alverskirchen und Umgebung keine Störfallbetriebe oder betriebliche Anlagen gemäß § 3(5a) BImSchG. Sollte sich künftig ein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebiets ansiedeln, müsste dieser auf Genehmigungsebene nachweisen, welche betrieblichen Maßnahmen zur Vermeidung von schweren Unfällen zu treffen wären. In einem sog. KAS 18-Gutachten⁶ müsste dargelegt werden, dass der betroffene Betriebsbereich den angemessenen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen einhalten kann. Im Ergebnis besteht bei der vorliegenden Planung somit keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ liegt im Norden des Ortsteils Alverskirchen und schließt nordöstlich an das Baugebiet „Königskamp II“ an. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt **etwa 1,8 ha** und wird im Nordwesten, Norden und Nordosten durch Ackerflächen begrenzt. Im Südwesten, Süden und Südosten schließt die vorhandene Wohnbebauung am Königskamp sowie an der Wiemstraße und am Am Breiten Busch an. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet wurde bisher überwiegend als **Kleingärten und Grabeland** genutzt, der westliche Rand wurde intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Während sich im Süden Grünland befand, lag im Norden ein durch Gehölzbestand in den Landschaftsraum eingebundenes Regenrückhaltebecken. Die Fläche war insgesamt durch einen Grasweg fußläufig erschlossen, randlich verlief ein weiterer Schotterweg. Nach Abschluss des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 52 hat die Gemeinde die technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen ausgebaut. Somit ist das vorliegende Plangebiet bereits durch Baustraßen vollständig erschlossen. Zudem ist das technische Regenrückhaltebecken im Norden der überplanten Flächen seit einiger Zeit in Betrieb.

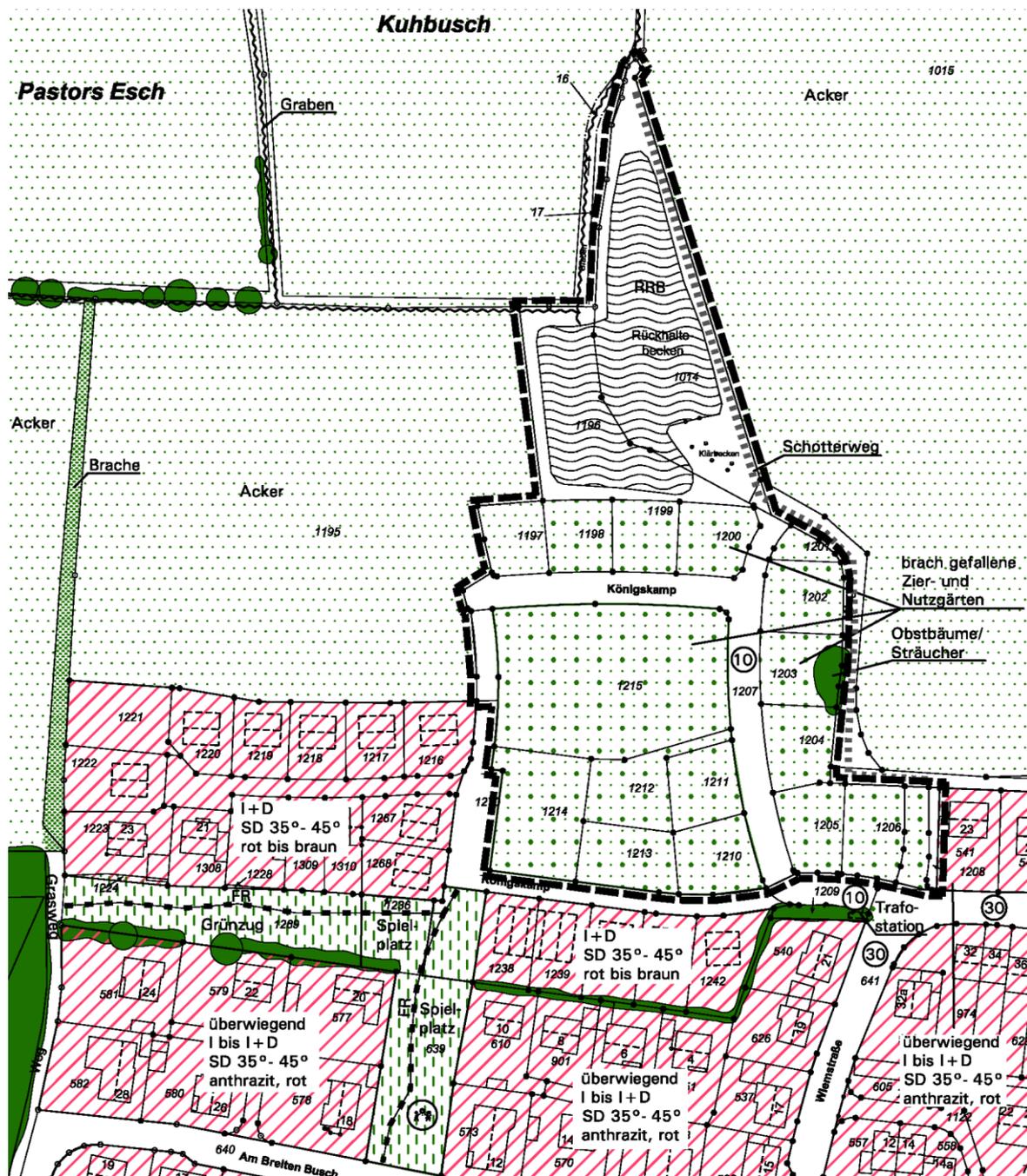
Für die weitere Betrachtung der Auswirkungen der vorliegenden Planung stellt der ursprüngliche Ausgangszustand der überplanten Flächen vor Herstellung der Erschließungsanlagen die Beurteilungsgrundlage dar.

⁶ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013].



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (vor ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen), unmaßstäblich

Das Plangebiet schließt an den Geltungsbereich des inzwischen bereits realisierten Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ an, der ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausweist. Die Bebauung ist geprägt von **1^{1/2}-geschossigen Wohngebäuden** mit Satteldächern und roten Klinker- oder hellen Putzfassaden. Es überwiegen freistehende Einfamilienhäuser, aber auch zwei Doppelhäuser sind entstanden. Eine vollständige Durchgrünung des Gebiets ist aufgrund der teils nicht abgeschlossenen Gartengestaltung noch nicht erfolgt. Im südlich und südöstlich angrenzenden Bereich an der Wiemstraße und an der Straße Am breiten Busch gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Alverskirchen Nord II“ aus dem Jahr 1972, auf dessen Grundlage i. W. eine eingeschossige Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt worden ist. Die Gebäude in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten gemäß §§ 3, 4 BauNVO weisen überwiegend flach geneigte Satteldächer und rote Klinkerfassaden auf. Im Bebauungsplan Nr. 7 wurde im Nordosten für das aktuelle Plangebiet eine Erschließungsoption von der Telgter Straße (L 811) über die Wiemstraße frei gehalten.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: Juli 2018, unmaßstäblich)

Im Nordwesten, Norden und Nordosten grenzen **landwirtschaftliche Flächen** an, die großräumig als Acker genutzt werden. Die Flächen sind weitgehend ausgeräumt, im Nordwesten befindet sich eine Grabenstruktur mit begleitenden Obstbäumen. Im Osten folgt jenseits der L 811 das örtliche Gewerbegebiet „Kleikamp“. Das Gebiet ist im Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ aus dem Jahr 1974 nach dem Abstandserlass gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander zur damals bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld zu sichern.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Das vorliegende Plangebiet ist im **Regionalplan Münsterland** als Teil des großräumigen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs festgelegt. Diese zeichnerische Festlegung hat gemäß Raumordnungsgesetz (ROG) keinen Zielcharakter. Der südwestlich des bereits bestehenden Wohngebiets „Königskamp II“ gelegene Laubwald ist im Regionalplan als Waldbereich festgelegt. Zudem ist dieser mit den Freiraumfunktionen Schutz der Natur sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung gekennzeichnet. Die östlich verlaufende Telgter Straße (L 811) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

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

Ziel 1.1

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

Dieses Ziel wird im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans von der Gemeinde beachtet. Es erfolgt eine am gutachterlich ermittelten ortsansässigen Wohnbaulandbedarf ausgerichtete Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs. Zudem werden Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich i. W. intensiv als Kleingärten, Acker und Grünland genutzt wurden und somit keine besonders hochwertige Freiraum- oder Umweltfunktion hatten. Darüber hinaus schließt Ziel 1.1 nicht aus, auch künftig bisherige Freiflächen für Wohnbauvorhaben in Anspruch zu nehmen. Dies zeigen die spezielleren Ziele und Grundsätze in Kapitel III „Siedlungsraum“ des Regionalplans.

Alverskirchen zählt nach den Darstellungen des Regionalplans zu den Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern (31.12.2017: 1.919 Einwohner inklusive Bauernschaft) und ist deshalb im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Für diese Ortsteile gilt insbesondere die spezielle Regelung des **Grundsatzes 8.4**:

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

Gegenüber dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 52 geltenden Ziel (Rn. 172) des ehemaligen Regionalplans (GEP 1999) ist die landesplanerische Anforderung nun als Grundsatz der Raumordnung formuliert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar. Zudem ist die Anforderung nicht mehr strikt formuliert (sind ...auszurichten), sondern als Sollvorschrift. Die Ausrichtung soll nur noch „vor allem“ am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet werden. Auch der Bedarf der ortsansässigen Betriebe darf dabei berücksichtigt werden.

Der vorstehende Grundsatz 8.4 wird in den Rn. 132 und 133 des Regionalplans wie folgt erläutert:

Die dem Freiraum zugeordneten, im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellten Wohnplätze/Gemeindeteile mit weniger als 2.000 Einwohnern können zur Sicherung der städtebaulichen

Ordnung und für eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und am Erhalt der ortsansässigen Betriebe orientierte Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Einer begrenzten, über den Bedarf für die im Ortsteil ansässige Bevölkerung hinausgehenden Entwicklung kann im Einzelfall zugestimmt werden, wenn diese Abrundung oder Ergänzung aufgrund der örtlich vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist. Sie muss zudem auch gesamtgemeindlich im Hinblick auf die anzustrebende Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte und auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar sein.

Die Gemeinde hat den Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in Alverskirchen ermitteln lassen, der nicht im Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Das Gutachten⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass **bis 2030 der Neubau von mindestens 41 zusätzlichen Wohneinheiten** auf Neubaugrundstücken erforderlich ist, um die errechnete Wohnungsnachfrage der Alverskirchener zu decken. Der Gutachter empfiehlt, künftig etwa vier Wohneinheiten pro Jahr auf neuen Baugrundstücken auszuweisen. Zudem wird der Gemeinde nahegelegt, ergänzende Angebotsanforderungen hinsichtlich barrierefreier Wohnungen z. B. für Senioren zu prüfen. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die Bedarfsermittlung insgesamt für schlüssig und nachvollziehbar. Ergänzend wird darauf verwiesen. Darüber hinaus werden in der Liste der Grundstücksbewerber aktuell 39 Interessenten aus Alverskirchen geführt (Stand April 2019), deren Bedarf derzeit nicht gedeckt werden kann.

Mit dem Ziel, den gutachterlich ermittelten Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in Alverskirchen zu decken, stellt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“ auf. Dieser weist nach derzeitiger vorgeschlagener Parzellierung 15 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern auf. Zudem lässt er eine Reihenhaushausgruppe mit fünf Wohneinheiten und ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohneinheiten zu. Somit können im Ergebnis **maximal 41 Wohneinheiten** im Plangebiet entstehen. Die Erfahrung der Gemeinde aus der Realisierung der letzten Baugebiete zeigt, dass in Alverskirchen ein Großteil der Neubauvorhaben als Einfamilienhäuser nachgefragt und umgesetzt werden. Es wird daher angenommen, dass im Baugebiet „Königskamp III“ weniger Wohneinheiten tatsächlich realisiert werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 58 maximal zulässigen Wohneinheiten orientieren sich im Ergebnis exakt am rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarf auf Neubaugrundstücken in Alverskirchen. Die überplanten Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde und sollen abschnittsweise am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientiert von Süden nach Norden veräußert werden. Damit soll der bis 2030 ermittelte Eigenbedarf gesichert werden. Über vertragliche Regelungen im Zuge des Grundstücksverkaufs wird die Nutzung der Wohngebäude durch Ortsansässige gewährleistet.

Die Neuausweisung von Bauplätzen dient zudem der optimalen Auslastung der vorhandenen Infrastrukturangebote in Alverskirchen. Als Ortsteil mit knapp unter 2.000 Einwohnern verfügt Alverskirchen über eine **gute Infrastrukturausstattung**: eigene Grundschule (einzügig) mit Übermittagsbetreuung, Kindergarten (vier Gruppen) mit U3- und Ganztagsbetreuung, Spielmannszug, Sportgelände mit Turnhalle, Kunstrasen, Naturrasen, DFB-Minispielplatz, zwei Tennisplätzen, einem Niedrigseilgarten und einem Bouleplatz, dem Golfplatz Brückhausen, Sportverein mit über 1.000 Mitgliedern, Reitverein (gemeinsam mit Everswinkel mit eigener Reithalle), insgesamt 26 Vereine, eigene Feuerwache/Löschzug, Kirche mit Pfarrheim, Friedhof, Dorfarchiv, zwei Bäcker

⁷ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2018): Wohnungsbedarf in Alverskirchen - Fortschreibung 2018, Dortmund. Januar 2018.

mit Café und erweitertem Sortiment, Friseur, Tankstelle mit Shop, Gewerbegebiet, drei Gastwirtschaften und Hotel, Kundenselbstbedienungsgeschäftsstelle von zwei Bankinstituten, Wochenmarkt, praktischer Arzt, Psychotherapeut, ÖPNV-Anbindungen nach Wolbeck-Münster sowie Everswinkel-Warendorf, Schulbusverbindungen Sendenhorst, Wolbeck, Everswinkel, Warendorf, Münster. Im Hinblick auf den Erhalt dieser für das Leben im Ortsteil wichtigen Infrastrukturausstattung ist zumindest eine Baulandentwicklung sinnvoll, die den Nachfragebedarf nach vorstehenden Einrichtungen abdeckt.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt aus Sicht der Gemeinde umweltverträglich und freiraumschonend, da sie konkret am Bedarf orientiert ist und keine maßgebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Planung ausgelöst wird. Hierzu sowie zum Thema Innenentwicklung wird ergänzend auf die weiteren Inhalte der Begründung (u. a. Kapitel 6.2) verwiesen. In der Gesamtbewertung entspricht die vorliegende Planung den zu beachtenden Zielen des Regionalplans Münsterland.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist in den letzten Jahren fortgeschrieben worden und in seiner neuen Fassung im Februar 2017 in Kraft getreten. Er ist somit nach § 1(4) BauGB bindend anzuwenden.

Der neue LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des LEPs sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des neuen LEPs stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Den textlichen Festlegungen des neuen LEPs mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) können durch eine bedarfsorientierte und städtebaulich verträgliche Siedlungsentwicklung sowie durch geeignete grünordnerische und baugestalterische Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. **Ziel 2-3** regelt, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Für die **im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteile** ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Siedlungsentwicklung möglich. Sie ist auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten. Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden und hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleiben. Gemäß Erlass zur Konkretisierung des LEP NRW - Wohnen, Gewerbe und Industrie kann der Rahmen des Eigenbedarfs eines Ortsteils auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für die ansässige Bevölkerung für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont abdecken.

Wie oben dargelegt, ist das geplante Wohngebiet „Königskamp III“ entsprechend der Ergebnisse der Wohnungsbedarfsermittlung am konkret errechneten Bedarf der ortsansässigen Alverskirchener für den Planungszeitraum bis 2030 ausgerichtet. Es wird kein zusätzlicher Freiraum in An-

spruch genommen, für den kein konkreter Bedarf vorliegt. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt nachfrageorientiert von Süden nach Norden. Zudem deckt die bestehende soziale und technische Infrastrukturausstattung das geplante Wohngebiet angemessen ab. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung findet jedoch in Everswinkel und nicht in Alverskirchen statt. Innerhalb des dort ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs werden bedarfsorientiert größere Freiflächen in Anspruch genommen. Das großflächige Wohngebiet „Möllenkamp“ wurde in den letzten Jahren realisiert, ein weiteres Wohngebiet wird aktuell im Bereich „Bergkamp“ entwickelt. Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung den Zielen des rechtskräftigen LEP NRW.

Inzwischen liegt der **Entwurf der neuen Landesregierung** für eine Änderung des LEPs vor. Nach dem Beteiligungsverfahren im Sommer 2018 und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Februar 2019 der Kabinettsbeschluss. Die Entscheidung im Landtag steht noch aus. Rechtliche Bedeutung haben die im LEP-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Folgerungen für die vorliegende Planung ergeben sich insoweit aus dem LEP-Entwurf, da die Änderungen vor allem darauf zielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Auch die Weiterentwicklung von im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen wird erleichtert. Gemäß **Ziel 2-4** ist hier unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.

Alverskirchen verfügt bereits, wie oben dargelegt, über ein gutes Infrastrukturangebot zur Grundversorgung. Der bisher aufgrund der nahegelegenen guten Nahversorgungsausstattung in Everswinkel im Ortsteil nicht vorhandene Lebensmittelmarkt kann, wie in den Erläuterungen zum LEP-Entwurf beschrieben, künftig angesiedelt werden. Alternativ kann dieser Bedarf digital als Online-Supermarkt abgedeckt werden. Ergänzend wird auf den LEP-Entwurf verwiesen. Somit könnte aufgrund der guten Infrastrukturausstattung in Alverskirchen und der im Bestand gegebenen Aufnahmefähigkeit von über 2.000 Einwohnern innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs (inklusive Nachverdichtungsoptionen) mit Hilfe eines gesamtgemeindlichen Konzepts zur angestrebten Siedlungsentwicklung eine mögliche Weiterentwicklung des Ortsteils Alverskirchen zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich geprüft werden. Dies kann im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans Münsterland erfolgen.

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“ als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Im Zuge der **landesplanerischen Abstimmung** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 20.12.2018 mitgeteilt, dass sie die fortgeschriebene Wohnungsbedarfsermittlung in Aufbau und Annahmen als methodisch nachvollziehbar und plausibel erachtet. Der ermittelte Bedarf wird nach eigener Abschätzung für realistisch gehalten. Im Ergebnis stellt die Bezirksregierung fest, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt das vorliegende Plangebiet i. W. als **Fläche für die Landwirtschaft** dar. Der nördliche Teil ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Anlage für die Rückhaltung von Regenwasser ausge-

wiesen. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird der südliche Teil der überplanten Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Somit weicht die vorliegende Planung von den wirksamen FNP-Darstellungen ab.

Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung, der vorgesehenen Begrünnungsmaßnahmen und des angemessenen Umgangs mit verkehrlichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Immissionen sowie der vorgesehenen verträglichen verkehrlichen Anbindung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a(2) Nr. 2 **keine FNP-Änderung erforderlich**, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der südliche Teil der überplanten Fläche wird analog zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, eine Anpassung der nördlichen Teilfläche ist hingegen nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 58 wird damit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt sein.

3.3 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.

Bis 2012 wurde das vorliegende Plangebiet i. W. als **Kleingärten und Grabeland** genutzt. Der westliche Randbereich wurde intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, im Süden fand eine Grünlandnutzung statt. Im Norden lag ein mit Sträuchern und Bäumen umgebenes Regenrückhaltebecken (Kleikamp West). Entlang der östlichen Grenze verliefen ein Graben und parallel ein Schotterweg, entlang derer einzelne Bäume stockten. 2012/2013 sind die technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen inklusive des Regenrückhaltebeckens nach den Festsetzungen des damals bekannt gemachten Bebauungsplans Nr. 52 hergestellt worden. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen waren im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ und im näheren Umfeld liegen **keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Die Feuchtwiesen südlich von Alverskirchen sind als Naturschutzgebiet „Dorffeld“ (WAF-028) eingetragen, werden aber aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Alverskirchen**, der für die überplanten Flächen das Entwicklungsziel 2.1.1 Anreicherung einer erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen, gliedernden und belebenden Landschaftselementen formuliert. Der südwestlich des Baugebiets Königskamp bestehende arten- und strukturreiche **Stieleichen-Hainbuchenwald „Breiter Busch“** ist als geschützter Landschaftsbestandteil (2.8.4 Feuchter Eichen-Hainbuchenwald) ausgewiesen. Zudem ist er in das Biotopkataster NRW (BK-4012-0314) eingetragen. Weitere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW⁸ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld bekannt.

⁸ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets und im nahen Umfeld nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiets, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁹ stehen im Plangebiet **sandige Lehm Böden** (sB5) als Pseudogley-Braunerde, z. T. Braunerde-Pseudogley, an. Diese Böden sind geprägt durch eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit (in Abhängigkeit der Höhe), eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere nutzbare Wasserkapazität. Zu den Details des Bodenaufbaus wird auf das Bodengutachten¹⁰ zum ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 52 verwiesen. Die Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen¹¹ treffen auf die Pseudogley-Böden nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder 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. Es besteht aus dem Plangebiet eine Sichtbeziehung zum Kirchturm der als Denkmal eingetragenen Kirche von Alverskirchen. Die im Bebauungsplan zulässige Höhenentwicklung wird diese Sichtbeziehung nicht beeinträchtigen, so dass keine Betroffenheit gesehen wird.

Nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen sind das vorliegende Plangebiet und die nordwestlich angrenzenden Flächen Teil eines umfangreichen archäologischen Fundplatzes. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden daraufhin 2010/2011 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Dabei konnten im nördlichen Bereich archäologisch relevante Strukturen aufgedeckt werden. Es handelt sich um Abfallgruben und Pfostengruben, also Reste von Hausgrundrissen aus der jüngeren Bronzezeit bis älteren Eisenzeit (um 1000 v. Chr.). Die Sied-

⁹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4112 Warendorf; Krefeld 1981.

¹⁰ Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (2009): Bodengutachten zum Baugebiet Königskamp in Everswinkel / Alverskirchen, Münster. 24.08.2009.

¹¹ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

lung der vorrömischen Eisenzeit wird als **Bodendenkmal Mzk. 4012, 107 Everswinkel-Alverskirchen** geführt.

Die innerhalb des Plangebiets betroffenen Teile des Bodendenkmals wurden nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen inzwischen ausgegraben und dokumentiert. Somit ist hier das Bodendenkmal aufgehoben. Nordwestlich des Plangebiets hingegen setzt sich das Bodendenkmal Mzk. 4012, 107 Everswinkel-Alverskirchen fort. Hier hat bisher keine Ausgrabung stattgefunden. Daher darf dieses Areal im Zuge der Umsetzung nicht befahren oder zur Lagerung von Aushub verwendet werden.

Zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung enthält die Plankarte des vorliegenden Bebauungsplans einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit dem Bodendenkmal. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Darüber hinaus gilt: Werden bei weiteren Bodeneingriffen im Plangebiet Bodendenkmäler entdeckt (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.), ist dieses der Gemeinde Everswinkel oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8801, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Sämtliche Arbeiten sind sofort einzustellen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens darüber hinaus keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Gemeinde Everswinkel verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ das Ziel, die **bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs** im Norden von Alverskirchen planerisch vorzubereiten. Das unmittelbar südwestlich an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzende Baugebiet „Königskamp II“ ist ausgenommen eines Grundstücks bereits vollständig bebaut. Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Baugrundstücken durch Alverskirchener Bürger. Die Gemeinde Everswinkel möchte diese gern an den Ort binden, kann aber den Grundstücksbedarf derzeit nicht decken. Vor diesem Hintergrund soll das Wohngebiet „Königskamp“ für die ortsansässigen Bauwilligen fortentwickelt werden.

Als Ergebnis der 2008 durchgeführten **Standortdiskussion** soll am nordwestlichen Ortsrand das Baugebiet „Alverskirchen Nord II“ weiter entwickelt werden. Diese attraktive Ortsrandlage im Anschluss an die heutige Wohnbebauung im Bereich Wiemstraße/Am Breiten Busch soll für eine Weiterentwicklung des Ortsteils entsprechend des konkreten Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden. Bereits im Frühjahr 2009 wurde ein **Rahmenkonzept** zur Entwicklung des gesamten Gebiets zwischen Siedlungsrand und Regenrückhaltebecken erarbeitet und intensiv diskutiert. Das Rahmenkonzept diente der Erarbeitung grundlegender Ideen, wie die Fläche insgesamt sinnvoll erschlossen und in das Umfeld eingebunden werden kann. Eine Umsetzung des Gebiets erfolgt in enger Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde schrittweise entsprechend des konkreten örtlichen Bedarfs. Der erste Entwicklungsschritt wurde mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ in den letzten Jahren umgesetzt.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Grundstücksanfragen wurde im Vorfeld des vorliegenden Planverfahrens eine **Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen** er-

stellt, der sich ausschließlich aus der Eigenentwicklung des Ortsteils ergibt¹². Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bis 2030 ein Bedarf von mindestens 41 zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Es wird empfohlen, künftig etwa vier Wohneinheiten pro Jahr auf neuen Baugrundstücken auszuweisen. Zudem wird der Gemeinde nahegelegt, ergänzende Angebotsanforderungen hinsichtlich barrierefreier Wohnungen z. B. für Senioren zu prüfen. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die Bedarfsermittlung insgesamt für schlüssig und nachvollziehbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ entwickelt die Gemeinde das Wohngebiet entsprechend des konkret ermittelten örtlichen Bedarfs fort, denn es sind maximal 41 Wohneinheiten zulässig. Der Verkauf erfolgt nachfrageorientiert von Süden nach Norden.

Die geplante Bebauung soll die Siedlungsstruktur von Alverskirchen sinnvoll ergänzen und sich in die münsterlandtypische Bebauung der Umgebung einfügen. Das Baugebiet soll jungen Alverskirchener Familien die Eigentumsbildung im ländlichen Raum ermöglichen. Ebenso sollen auf den größeren Baugrundstücken auch altengerechte und gemischte Wohnformen angeboten werden können, um z. B. ein zukunftsfähiges Mehrgenerationenwohnen für Jung und Alt zu realisieren. Zudem sollen auch flache, eingeschossige Bauformen möglich sein, damit ältere Menschen ihre Wohnnutzungen ebenerdig und barrierefrei anordnen können. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser soll ein kleinflächiger Einstieg in die Eigentumsbildung ermöglicht werden. Zudem besteht die Option zur Realisierung sozialer Wohnformen. Dies soll darüber hinaus auf dem Grundstück im Einfahrtbereich umgesetzt werden, auf dem ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohneinheiten vorgesehen ist. Auch in Alverskirchen wird grundsätzlich der Bedarf für altengerechte Wohnungen gesehen, in die ältere Menschen nach Aufgabe ihrer meist großen Wohnhäuser und Grundstücke einziehen können.

Die Gemeinde Everswinkel strebt weiterhin die Förderung von energiesparendem Bauen an, so dass bei der vorliegenden Planung diese Aspekte und die Nutzung von Solarenergie berücksichtigt werden. Bei der Entwicklung des Baugebiets „Königskamp III“ sollen somit eine dörfliche, münsterlandtypische Bebauung mit Optionen für generationenübergreifendes Wohnen und mit den Voraussetzungen für energiesparendes Bauen vereinigt werden. Zudem soll das neue Wohngebiet unter verkehrlichen und schalltechnischen Aspekten verträglich in das Umfeld eingebunden werden. Eine angemessene Ortsrandeingrünung sichert den Übergang in den angrenzenden freien Landschaftsraum.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde, hier insbesondere am zuletzt aufgestellten Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“.

¹² Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2018): Wohnungsbedarf in Alverskirchen - Fortschreibung 2018, Dortmund. Januar 2018.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der Planungsziele analog zum südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 56 als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage (verkehrsberuhigter Bereich) überlasten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH München¹³ zur Baugebietsfestlegung im Verfahren gemäß § 13b BauGB werden diese über die Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ hinausgehenden Einschränkungen aufgrund der vorliegend gewählten Verfahrensart für angemessen und vertretbar gehalten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA weiterhin gewahrt.

b) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Mit den Vorgaben zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert die Gemeinde planerisch ab, dass gemäß der in Kapitel 3.2 aufgeführten Soll-Vorschrift des Regionalplans nur der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung aus Alverskirchen durch die Realisierung des Wohngebiets „Königskamp III“ gedeckt wird. Grundlage für die maximale Zahl der im gesamten Plangebiet zulässigen Wohnungen stellt die o. g. Bedarfsermittlung des Alverskirchener Wohnungsneubaubedarfs¹⁴ dar.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die Teilflächen des **WA1** sollen bedarfsgerecht als Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Im Sinne eines verträglichen Übergangs zur südlich angrenzenden eher kleinteiligen Bebauung wird für diesen Bereich eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung geplant. Der Bebauungsplan Nr. 58 gibt daher für die Teilflächen des WA1 vor, dass maximal eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Bei der aktuell im Bebauungsplan vorgeschlagenen, bereits ver-

¹³ VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE17.2528.

¹⁴ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2018): Wohnungsbedarf in Alverskirchen - Fortschreibung 2018, Dortmund, Januar 2018.

messenen Grundstücksaufteilung ergeben sich im WA1 maximal 30 Wohneinheiten. Auf den parzellierten 15 Grundstücken sind somit jeweils zwei Wohnungen zulässig. Diese Option soll aufgrund der Schaffung des Angebots zum Mehrgenerationenwohnen sowie im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst zugelassen werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet und somit auch auf den größeren Grundstücken ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern entstehen wird. Diese Annahme basiert auf den Erfahrungen aus den letzten Alverskirchenern Wohngebieten (Anteil von etwa 90 %). Eine Abfrage der Grundstücksinteressenten zum konkreten Bedarf eines Ein- oder Zweifamilienhauses ist im Zuge des Planverfahrens erfolgt. Mehrfachnennungen waren möglich. Im Ergebnis möchten von 20 Interessenten 17 ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. fünf eine Doppelhaushälfte bauen. Für ein Reihenhaus hat bisher eine Person ihr Interesse bekundet. Die Einrichtung von zwei Wohneinheiten in einem Gebäude wurde einmal genannt. Die barrierefreie Bauweise ist mindestens sechs Interessenten wichtig. Somit bestätigt die Umfrage den hohen Bedarf an Einfamilienhäusern und deckt sich weitgehend mit den letzten Entwicklungen.

Im **WA2** im Inneren des Erschließungsringes wird die Bebauung mit einer flächensparenden, zweigeschossigen Reihenhausgruppe angestrebt. Zugelassen wird bedarfsgerecht eine Wohneinheit je Reiheneinheit. Die ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier insbesondere auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen oder für z. B. Familienmitglieder mit Behinderung soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde insbesondere mit Blick auf die Beschränkung auf den ortsansässigen Bedarf eng ausgelegt.

Im **WA3** im Einfahrtbereich des Baugebiets soll mit Blick auf den konkreten Bedarf eine flächensparende Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu sechs Wohneinheiten entstehen. Daher lässt der Bebauungsplan Nr. 58 unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Grundstücksgröße maximal drei Wohnungen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu. Die gute verkehrliche Anbindung hält den Mehrverkehr aus dem neuen Wohngebiet heraus.

Gemäß Empfehlung der Wohnungsbedarfsermittlung sind sowohl im WA1 als auch im WA3 **altengerechte, barrierefreie Wohnformen** möglich. Während im WA1 eher eine ebenerdige Bungalowbebauung umgesetzt werden kann, lässt der Bebauungsplan im WA3 kleine seniorengerechte Wohnungen zu.

Analog zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ wird der **Erstbezug der Wohngebäude durch ortsansässige Alverskirchener** jeweils über Regelungen im Grundstückskaufvertrag gewährleistet. Darüber hinaus soll ein der Gemeinde über zehn Jahre eingeräumtes Erstbenennungsrecht bei der Neuvermietung von freiwerdenden Wohnungen im WA3 die bedarfsgerechte Vergabe der Wohnungen an Ortsansässige absichern. Sofern im Plangebiet ausnahmsweise eine Fremdvermietung an Ortsfremde erfolgt, wird dies im Rahmen der Abwägung des o. g. Grundsatzes des Regionalplans hingenommen und für vertretbar gehalten (s. Kapitel 3.2).

Bei Realisierung der vorgeschlagenen Teilung der Grundstücke können im neuen Wohngebiet im Ergebnis maximal 41 Wohneinheiten entstehen. Somit orientiert sich der Bebauungsplan exakt am rechnerisch ermittelten Wohnungsneubaubedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Auch vor

dem Hintergrund der oben erläuterten Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung werden die Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten als angemessen und vertretbar erachtet.

b) Sozialer Wohnraum

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bebauungsplanverfahren kompromissorientiert darüber zu beraten, auch Bereiche für sozialen Wohnraum zu schaffen (VL-006/2018). Vor diesem Hintergrund gibt der Bebauungsplan für die **Teilflächen des WA2 und WA3** vor, dass auf ihnen im Zuge der Realisierung nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Festsetzung bedeutet, dass auf diesen Flächen geplante Wohngebäude die baulichen Voraussetzungen erfüllen müssen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden. Es werden die in NRW bestehenden Fördervoraussetzungen als Grundlage angenommen. Die Festsetzung umfasst hingegen nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Diese Verpflichtung zur konkreten Nutzung der Gebäude zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus kann über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB erfolgen, den die Gemeinde im Zuge des Grundstücksverkaufs jeweils mit den Käufern abschließt. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücksnutzung durch diese Regelungen beschränkt wird, hält sie aber aufgrund des bestehenden Bedarfs an sozialem Wohnraum für angemessen und vertretbar. Die Realisierung der Objekte erfolgt mit Vorhabenträgern, die die Grundstücke bewusst mit dieser Zielsetzung erwerben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus den Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet abgeleitet. Sie werden für weite Teile analog zum bereits realisierten Wohngebiet „Königskamp II“ getroffen. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum freien Landschaftsraum zu beachten.

Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der überwiegenden Nachfrage i. W. eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, überwiegend in sog. **1^{1/2}-geschossiger Bebauung** mit heute üblicher Höhenentwicklung. Mit dem Ziel einer angemessenen Durchmischung des Wohngebiets besteht im WA1 auch die Option zur Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden, die sich i. W. an ältere Menschen richtet. Flächen-sparende Wohnformen werden als zweigeschossige **Reihenhausgruppe bzw. als Mehrfamilienhaus** im WA2 und WA3 angestrebt.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits allein) gute Architektur sichern können. Dieses bleibt Aufgabe der Bauinteressenten und ihrer Architekten.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** beträgt für die Teilflächen des WA1 maximal zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der

Nutzung der Dachgeschosse. Im WA2-3 ist zwingend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um dort eine höhere Dichte gezielt zuzulassen und für die Reihenhausgruppe ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen.

- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wirksam über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen gesichert. Auch angesichts des fragwürdigen Vollgeschossbegriffs in § 2(6) BauO NRW 2018 kann auf diese Festsetzungen nicht verzichtet werden. Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird für die **Teilflächen des WA1** auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die Traufhöhe von maximal 4,5 m soll bei flächensparenden Grundrissen eine sinnvolle Obergeschossnutzung ermöglichen, auch falls dieses rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die zugelassene Firsthöhe von maximal 9,5 m bietet in dem o. g. Rahmen ausreichenden Spielraum. Sie wird aufgrund der im Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Ortsrandlage bewusst niedriger angesetzt als in anderen neuen Wohngebieten in Everswinkel (zum Vergleich: Die Bebauungspläne Nr. 50 „Große Kamp“, Nr. 51 „Möllenkamp II“ und Nr. 55 „Möllenkamp III“ treffen folgende Festsetzungen: TH max. 4,5 m, FH max. 10,0 m).

Die für die Teilflächen des WA1 getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie die unten aufgeführten Vorgaben der Dachform und -neigung lassen bewusst **flache, eingeschossige Wohnhäuser** insbesondere für ältere Menschen zu. Es besteht durch die Maximalvorgaben der Trauf- und Firsthöhe grundsätzlich die Option der Vermischung von geringfügig unterschiedlich hohen Gebäuden im Plangebiet. Grobe Ausreißer sind jedoch aufgrund der Rahmen setzenden Festsetzungen und der ortstypischen Bauhöhen nicht zu erwarten. Die Gemeinde entscheidet sich bewusst für gemischte Wohnstrukturen in angemessenem Rahmen, ein Einfügen des geplanten Wohngebiets in das städtebauliche Umfeld ist dadurch weiterhin gegeben.

Für die im **WA2 geplante Reihenhausgruppe** sowie das im **WA3 geplante Mehrfamilienhaus** sind zwei „echte“ Vollgeschosse vorgesehen, so dass neben der o. g. zwingenden Zweigeschossigkeit entsprechende Mindest- und Maximalmaße zwischen 5,0 m - 6,5 m für die Traufhöhe festgesetzt werden. Maßstabssprünge sollen vermieden und eine einheitliche Bebauung erreicht werden. Die Firsthöhe wird im WA2 analog zur umgebenden 1^{1/2}-geschossigen Bebauung auf 9,5 m begrenzt, um die dichtere Bebauung angemessen in das städtebauliche Umfeld einzufügen. Für das Mehrfamilienhaus wird mit dem Ziel einer möglichen Dachgeschossnutzung eine Firsthöhe von maximal 10,5 m zugelassen. Dies unterstützt zudem das Ziel der Unterbringung von sozialem Wohnraum.

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die im Wohngebiet „Königskamp III“ geplante Höhenentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander als angemessen und umgebungsverträglich. Die geplante Bebauung fügt sich aus Sicht der Gemeinde gut in das städtebauliche Umfeld ein. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke der Altanlieger z. B. durch Verschattung wird aufgrund der nördlichen Lage der neuen Gebäude und der gegebenen Abstände zu bestehenden Wohngebäuden nicht gesehen.

- Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die Oberkante Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die von der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zu messen ist. Bei Eckgrundstücken kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden. Die Baustraßen sind in der Örtlichkeit bereits hergestellt. Die Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan

Nr. 52 „Königskamp“¹⁵ wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten, so dass Bauinteressierte und Architekten die abschließende Höhenlage der Straße eindeutig nachvollziehen können. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“ zur vollständigen Information die Höhenpunkte entlang der Gradienten gemäß Straßenausbauplanung. Die Bezugshöhe bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

- Die offene **Bauweise** wird im WA1 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, entsprechend der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten. Für das im Inneren des Plangebiets liegende WA2 wird die offene Bauweise auf Hausgruppen beschränkt, um auch den etwaigen Bedarf an Reihenhäusern decken zu können. Das Baufeld im WA3 kann bei festgesetzter offener Bauweise für ein Einzelhaus oder für ein Doppelhaus verwendet werden. Insgesamt dienen die Festsetzungen dazu, dass sich die künftige Bebauung verträglich in das bauliche Umfeld einfügt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zur Planstraße sind i. W. auf 3 m festgelegt worden. Für die nördlichen und westlichen Grundstücke entscheidet sich die Gemeinde in der Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange für das Heranrücken der Baufelder an die Straße, um in der Umsetzung eine wirksame Raumkante zu erlangen. So entstehen hier Nord- bzw. Ostgärten, die aufgrund ihrer Größe und verbleibenden Besonnung in den Vormittags- und Abendstunden bzw. Vormittags- und Mittagsstunden für vertretbar gehalten werden. Insbesondere im Norden soll die Option eröffnet werden, die geschützten Wohngärten zum freien Landschaftsraum bzw. zum Regenrückhaltebecken auszurichten. Vor der Reihenhäusergruppe lässt der Bebauungsplan vor den Gebäuden einen größeren Abstand von 7 m zur Verkehrsfläche zu, um in dem Bereich Stellplätze und Nebenanlagen unterzubringen. Das Baufeld für das Mehrfamilienhaus im WA3 wird nach Norden ausgerichtet, um die Außenwohnbereiche nach Süden auszurichten. Stellplätze können südlich und westlich des geplanten Baukörpers eingerichtet werden.

Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen i. W. einen derartigen Ausgestaltungsspielraum.

Sofern **Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, der mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Diese ergänzenden Regelungen dienen der Sicherung städtebaulicher Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich. Zudem wird damit der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum gemindert.

¹⁵ nts Ingenieurgesellschaft mbH (2010): Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“, Münster. 30.08.2010.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet schließt an den Wohnsiedlungsbereich am Königskamp, an der Straße Am Breiten Busch sowie an der Wiemstraße an. Die vorhandene Bebauung ist i. W. durch freistehende 1- bis 1^{1/2}-geschossige Wohngebäude mit roten bis braunen und anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung um 35°-45° und roten Klinkerfassaden geprägt. Sie weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf. Zudem ist für das Plangebiet insbesondere der z. T. mit alten Hofstellen durchsetzte Landschaftsraum prägend, der großflächig im Norden und Westen angrenzt. Planungsziel für die Gebäude im Plangebiet ist daher die Übernahme der wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Umgebung. Die im bereits realisierten Bebauungsplan Nr. 56 getroffenen Festsetzungen werden im vorliegenden Plangebiet fortgeführt.

Damit sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt, werden gemäß § 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für die Fortentwicklung des Neubaugebiets und sichern in den Grundzügen eine **münsterlandtypische Bebauung**. Zu beachten sind insbesondere auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohngebieten.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen ermöglichen finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene sowie die regionaltypische Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Dachgestaltung

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- Regionaltypische **Dachform** für Wohngebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von überwiegend 42°-45°. Teilweise finden sich in der Region auch Walmdächer. Diese beiden Dachformen werden auch in Anlehnung an die unmittelbar angrenzende Bebauung mit einer Dachneigung von 35°-45° für weite Teile des Plangebiets festgesetzt. Durch die Öffnung der Dachneigung soll bewusst die Möglichkeit für eher flache, eingeschossige Wohngebäude für ältere Bevölkerungsgruppen angeboten werden. Für die Reihenhausgruppe wird mit Blick auf die angestrebte zweigeschossige Bebauung mit verträglicher Höhenentwicklung eine flachere Dachneigung mit 20°-35° zugelassen. Die für das geplante Mehrfamilienhaus vorgegebene Dachneigung lässt eine angemessene Dachgeschossnutzung zu. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird insgesamt nicht beeinträchtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Be-

schränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Ferner werden im Sinne einer einheitlichen **Dachgestaltung** Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang münsterlandtypisch auf maximal 0,50 m begrenzt. Aufgrund der Erfahrungen aus den letzten Baugebieten wird für abgeschleppte Terrassenüberdachungen und Haustürüberdachungen eine in der baulichen Ausdehnung angemessene Überschreitungsoption zugelassen.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** wird auf die regionaltypische Dacheindeckung in den Farbskalen von rot bis braun begrenzt, um eine münsterlandtypische Bebauung zu sichern. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser Ortsrandlage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebraachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrads gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte Oberflächen sowie hochglänzende Engoben („Edelengoben“), während matt engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

Dachbegrünungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden. Solaranlagen ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert. Aus gestalterischen Gründen sind sie parallel zur Dachfläche anzuordnen.

b) Fassadengestaltung

Im Sinne einer regionaltypischen Bauweise ist die Gestaltung der Fassaden hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung von Bedeutung. Regionaltypisches Fassadenmaterial des Münsterlands ist insbesondere rot-bunter Backstein. Mit Blick auf die wertvolle Kulturlandschaft Münsterland wird deshalb im gesamten Plangebiet für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptbaukörper u. a. **Sicht- und Verblendmauerwerk in der Farbe rot bis rot-bunt** vorgegeben. Helles Verblendmauerwerk ist ausdrücklich nicht zulässig.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien ebenfalls kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Klinker mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot oder rot-bunt angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

In Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 56 werden im gesamten Plangebiet weitergehende, umgebungsverträgliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Es wird grundsätzlich **heller Putz** (weiß, hellgrau, hellgelb) zugelassen. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Damit sind auch helle Grautönungen aus dem neutralen Farbbereich zulässig. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Bauberatung in der Gemeindeverwaltung aus.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken, sind bis zu einem maximalen Wandflächenanteil von 30 % auch andere Materialien zulässig. Glasfassaden und Fenster fallen ausdrücklich nicht hierunter. Zur Erhaltung des städtebaulichen Gesamteindrucks werden Holzblockhäuser ausgeschlossen.

c) Sockelhöhe

Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem insgesamt relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen¹⁶.

e) Vorgärten, Einfriedungen etc.

Einfriedungen und ggf. auch **Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zu Gunsten der Baugrundstücke reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum.

¹⁶ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04.05.1998, AZ 8 S. 159/98, BauR 11/98, S. 1230.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch den bereits ausgebauten Anschluss an die Wiemstraße im Südosten. Die Wiemstraße dient als (Wohn-)Sammelstraße für das südlich angrenzende Wohngebiet und ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Sie stellt eine Verbindung zum südöstlich gelegenen Knotenpunkt auf die Telgter Straße (L 811) sowie zum südlich gelegenen Knotenpunkt auf der Hauptstraße (K 3) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ wurde eine **Verkehrsuntersuchung**¹⁷ durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld der Erweiterung des Baugebiets Königskamp prüft und bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen (Wiemstraße, Schützenstraße etc.) durch die Realisierung des Baugebiets nur geringfügig zunehmen wird. Die Verkehrsbelastungen liegen künftig weiterhin deutlich unterhalb der Schwellenwerte für Sammel- bzw. Wohnstraßen gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und werden somit unter Betrachtung der örtlichen Rahmenbedingungen als verträglich eingestuft. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass keine Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite im umliegenden Straßennetz abzuleiten sind. Auch an den Knotenpunkten Wiemstraße/Telgter Straße (L 811), Wiemstraße/Schützenstraße und Wiemstraße/Königskamp kann das gesamte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Für den Knotenpunkt mit der Landesstraße ergibt sich eine **sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs** (QSV A), die beiden anderen Kreuzungsbereiche weisen eine gute Verkehrsqualität (QSV B) auf. Die Wiemstraße und die Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neue Wohnbebauung zu bewältigen. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass der Planung des Wohngebiets „Königskamp III“ mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und die damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz nichts entgegen steht. Auf die Verkehrsuntersuchung wird ergänzend verwiesen.

Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die **innere Erschließung** erfolgt über den bereits als Baustraße hergestellten Erschließungsring, der im Südosten von der Wiemstraße ausgeht. Der südwestliche Teil des Erschließungsringes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 56 überplant. Die öffentliche Verkehrsfläche weist auf den Hauptachsen im Norden und Osten eine Breite von 9,75 m auf, während der nordwestliche Teil 6,5 m umfasst. Die konkrete Ausbauplanung sieht für die breiten Abschnitte neben **öffentlichen Parkplätzen** und Baumstandorten einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg vor, im verkehrsberuhigten Bereich im Westen sind nur Parkplätze und Bauminseln straßenbegleitend geplant. Die genaue Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt, eine verbindliche Verankerung der Aufteilung im Bebauungsplan erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht. Die Ausbauplanung liegt zur Information in der Gemeindeverwaltung aus. Die konkret geplanten Straßenbreiten lassen eine Umfahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge sicher zu. Im Sinne der Verkehrssicherheit verhindert ein festgesetztes **Verbot Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich**. Ein festgesetztes Sichtfeld sichert hier zudem die vollständige Einsichtnahme des Einmündungsbereichs.

¹⁷ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“, Gütersloh. 19.07.2018.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Planstraßen und Fuß-/Radwegen besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Anlagen in das Straßenbild einbinden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** wird im Plangebiet ein attraktives Wegenetz entwickelt, das sowohl die Verknüpfung mit den bestehenden Baugebieten, als auch die Anbindung an den weiteren Außenbereich sichert. Für die breiten Abschnitte des Königskamps ist gemäß Straßenausbauplanung ein einseitiger, mindestens 1,75 m breiter Fuß- und Radweg geplant. Der Bebauungsplan setzt entsprechend breite öffentliche Straßenverkehrsflächen fest, die konkrete Aufteilung obliegt jedoch der Ausbauplanung. Die weitere Abstimmung des konkreten Ausbaus mit den Fachbehörden erfolgt im Zuge der Planumsetzung.

Der Anschluss an den **ÖPNV** erfolgt über die Regionalbus-Linie R 22/R 23 über die K 3 Richtung Warendorf, Freckenhorst, Everswinkel und Münster. Die Bushaltestelle liegt an der im Ortskern gelegenen Kirche in ca. 400 m Entfernung. An der nördlich des Plangebiets gelegenen Kreuzung L 811/L 793 wurde 2014 eine neue Bushaltestelle als ÖPNV-Modellprojekt (Pedelecstation) eingerichtet. Es besteht die Möglichkeit, mit dem Fahrrad über den Radweg an der L 811 (ca. 1,5 km Entfernung aus dem Plangebiet) zur Bushaltestelle zu fahren, wo die Fahrräder sicher untergestellt werden können. Es besteht dort ein Anschluss an den Schnellbus S 20 (Münster - Warendorf). Über eine Bahnanbindung verfügt Alverskirchen nicht.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens darüber hinaus keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Landwirtschaft, Gewerbe und Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird i. W. von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO begrenzt, entlang der Wiemstraße südlich der überplanten Flächen beginnt ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (Bebauungsplan Nr. 7 „Alverskirchen Nord II“ und Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“). Das Plangebiet selbst wurde vor Herstellung der Erschließungsanlagen i. W. als Kleingärten sowie landwirtschaftlich als Acker und Grünland intensiv genutzt. Im Nordwesten, Norden und Nordosten schließt der freie Landschaftsraum mit Ackerflächen und vereinzelt Hofstellen mit z. T. Wohnnutzungen im Außenbereich an. Im Osten befindet sich östlich der Landesstraße das Gewerbegebiet „Kleikamp“; der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ setzt im angrenzenden Bereich i. W. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Vor diesem Hintergrund wird die Gesamtsituation für die geplante Erweiterung des Baugebiets „Königskamp III“ nach dem derzeitigen Kenntnisstand bewertet.

a) Landwirtschaft

Insbesondere nördlich des Plangebiets Nr. 58 „Königskamp III“ befinden sich in einem Abstand von mindestens 300 m mehrere Hofstellen mit Tierhaltung, von denen **Geruchsimmissionen** auf das Plangebiet einwirken können. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld des Planverfah-

rens ein **Geruchsgutachten** eingeholt worden¹⁸. Es basiert auf dem Gutachten zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ aus 2014¹⁹. Innerhalb des Untersuchungsraums von 1200 m werden alle relevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierbestand in den Blick genommen. Das Gutachten prüft die Auswirkungen der Betriebe einerseits auf Basis der derzeit genehmigten Tierbestände (Ist-Szenario) und andererseits unter Berücksichtigung künftiger realistischer Weiterentwicklungen (Zukunfts-Szenario). Hierzu haben bereits 2014 Ortsbesichtigungen und Abstimmungen auf den relevanten Hofstellen stattgefunden. Erneute Ortsbesichtigungen wurden im Zuge des vorliegenden Planverfahrens nicht vorgenommen, da nach Prüfung der Bauakten seit der letzten Begutachtung keine Änderungen bei den genehmigten Tierbeständen vorliegen. Selbst die damaligen Erweiterungsabsichten wurden bisher nicht realisiert, werden aber zur Sicherheit weiterhin in dem Gutachten unterstellt.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**: Im Ist-Szenario entsteht im vorliegenden Plangebiet Nr. 58 „Königskamp III“ eine Geruchsbelastung von nicht über $IG_b = 10 \text{ ‰}$ (10 % sog. Jahresgeruchsstunden). Das Zukunfts-Szenario zeigt für den wesentlichen Teil der überplanten Flächen eine Belastung von nicht über $IG_b = 10 \text{ ‰}$, im Norden wird eine Belastung von 11 ‰ bis zu 12 ‰ erreicht. Dies betrifft i. W. die Flächen des Regenrückhaltebeckens, aber auch für die nördlichste Bauzeile wurde eine Belastung von 11 ‰ ermittelt. Der Richtwert der zugrunde liegenden Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete von $IG_b \leq 10 \text{ ‰}$ Geruchsstundenhäufigkeit wird somit für weite Teile des vorliegenden Plangebiets in beiden Szenarien sicher eingehalten. Der Gutachter geht nach eigenen Angaben in der Ermittlung von eher konservativen Annahmen aus, so dass die Prognoseergebnisse tendenziell eine Überschätzung bedeuten und damit auf der sicheren Seite liegen. Zudem werden nach den Auslegungshinweisen der GIRL für Wohngebiete am Rand zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich grundsätzlich auch höhere Werte als die idealtypischen Immissionswerte als zumutbar eingestuft. Dort wird dargelegt, dass bei Wohngebieten, die direkt an den Außenbereich angrenzen, der Immissionswert nach GIRL für Dorfgebiete (15 % der Jahresstunden) eingehalten werden soll. Dieser wird vorliegend unterschritten. Auch ist festzuhalten, dass die Gemeinde Everswinkel bzw. der Ortsteil Alverskirchen im ländlichen Raum liegt, der außerhalb der Siedlungsbereiche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die geringfügige Überschreitung des idealtypischen Immissionswerts im nördlichen Randbereich im vorliegenden Fall als zumutbar und eine Wohngebietsausweisung auch auf den betroffenen Flächen als verträglich. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind für das vorliegende Wohngebiet daher nicht anzunehmen.

Somit steht der Nutzung der durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen als Wohngebiet nach Auffassung des Gutachters nichts entgegen. Zudem werden keine Beeinträchtigungen für die Nutzung und Entwicklung der umliegenden Hofstellen durch die heranrückende Bebauung gesehen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Inhalte des Geruchsgutachtens verwiesen. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die ermittelten Ergebnisse für nachvollziehbar und vertretbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

b) Gewerbe

Östlich der Telgter Straße (L 811) grenzt das **Gewerbegebiet „Kleikamp“** an, das über den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ (Rechtskraft 1974) entwickelt wurde. In

¹⁸ Landwirtschaftskammer NRW (2018): Geruchsgutachten Bebauungsplanung „Königskamp III“, Münster. 10.08.2018.

¹⁹ Landwirtschaftskammer NRW (2014): Geruchsgutachten Bebauungsplanung „Königskamp II“, Münster. 28.05.2014 und Nachtrag vom 20.01.2015.

dem Bebauungsplan wurde eine Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Abstandserlass NRW vorgenommen, um eine mit dem Umfeld verträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu sichern. Zulässig sind je nach Teilbereich Betriebe der Abstandsklassen 200 m, 100 m und 50 m. Diese Abstände beziehen sich auf Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und berücksichtigen grundsätzlich alle potenziellen gewerblichen und industriellen Emissionen, wie z. B. Schall, Geruch, Erschütterungen.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Rahmen eines **Schallgutachtens**²⁰ untersucht, ob durch die Betriebe des benachbarten Gewerbegebiets kritische Gewerbelärmpegel im vorliegenden Plangebiet zu erwarten sind. Die Ausbreitungsberechnungen, die zur Sicherheit von Emissionspegeln uneingeschränkter Gewerbegebiete ausgehen, haben ergeben, dass an der geplanten Wohnbebauung am Tag ≤ 49 dB(A) und in der Nacht < 35 dB(A) voraussichtlich ankommen werden. Damit werden die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/ nachts deutlich unterschritten. Somit wird deutlich, dass im Plangebiet Nr. 58 „Königskamp III“ in Bezug auf Gewerbelärm **gesunde Wohnverhältnisse** im Sinne des BauGB gegeben sind. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die ermittelten Ergebnisse für nachvollziehbar und vertretbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Hinsichtlich möglicher **Geruchsimmissionen**, die von den Gewerbebetrieben auf das vorliegende Plangebiet einwirken können, hat die Gemeinde im Vorfeld des Planverfahrens eine gutachterliche Aussage eingeholt²¹. Unter Berücksichtigung der konkret im Gewerbegebiet „Kleikamp“ vorkommenden Branchen (z. B. landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Tischlerei/Fensterbau, Garten- und Landschaftsbau, Kfz-Werkstatt, Spedition, Möbelproduktion, Metallverarbeitung, zugehörige Büronutzungen und Lagerhallen) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Betriebe für die Beurteilung der Geruchsimmissionen auf das vorliegende Plangebiet ohne Bedeutung sind. Alle bestehenden und künftigen Gewerbebetriebe müssen die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 8 beachten und somit auch die festgesetzte Gliederung gemäß Abstandserlass NRW. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde. Im Ergebnis werden keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch gewerbliche Geruchsimmissionen erwartet. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die ermittelten Ergebnisse für nachvollziehbar und vertretbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Bezüglich möglicher Belästigung durch **Staub, Gerüche** etc. ist außerdem zu berücksichtigen, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Es sind somit im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch die östlich gelegenen Gewerbebetriebe zu erwarten. Weitere relevante gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Auch aus Sicht des Kreises Warendorf als zuständige Immissionsschutzbehörde wurde die im benachbarten Gewerbegebiet vorgenommene Gliederung der Abstandsklassen im Hinblick auf die Abstände zur geplanten Wohnbebauung beim Scopingtermin zum ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“ als ausreichend bewertet.

²⁰ AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 58 „Königskamp III“, Bielefeld. 26.07.2018.

²¹ Landwirtschaftskammer NRW (2018): Geruchsgutachten Bebauungsplanung „Königskamp III“, Münster. 10.08.2018.

c) Verkehr

Hinsichtlich der Thematik Verkehrslärm sind **zwei Aspekte** schalltechnisch zu prüfen und in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan einzustellen. Zum einen sind die **Verkehrslärmeinwirkungen** durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen auf das Plangebiet zu ermitteln. Zum anderen ist zu prüfen, welche **Verkehrslärmauswirkungen** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“ durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr des Plangebiets auf den umliegenden Straßen auf die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld hat. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens ein **Schallgutachten**²² erstellt, das u. a. diese beiden Aspekte des Verkehrslärms untersucht. Grundlage dafür ist die in Kapitel 5.4 genannte **Verkehrsuntersuchung**²³, die die Verkehrsentwicklung Bezug nehmend auf die Bestandssituation und die sich durch die vorliegende Planung verändernden Verkehre im Umfeld des neuen Baugebiets beurteilt.

Bei der Betrachtung der **Verkehrslärmeinwirkungen** auf das Plangebiet werden insbesondere die östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 80 m verlaufende Telgter Straße (L 811) sowie die Wiemstraße in den Blick genommen. Der Schalluntersuchung wird die höchste prognostizierte Verkehrsmenge auf den Straßen zugrunde gelegt, um zur Sicherheit von einer Maximalbelastung auszugehen. Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Plangebiet voraussichtlich Geräuschemissionen durch Verkehrslärm von ≤ 54 dB(A) am Tag und ≤ 46 dB(A) in der Nacht ankommen. Damit werden im gesamten Plangebiet „Königskamp III“ die idealtypischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete des Beiblatts 1 der DIN 18005 am Tag von 55 dB(A) sicher eingehalten, der Nachtwert von 45 dB(A) wird auf den südlichen Grundstücken im Randbereich entlang der Straße Königskamp geringfügig überschritten. Der Wohngebietswert für die Nacht der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von 49 dB(A) wird hingegen sicher eingehalten. Der Gutachter stellt somit fest, dass im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß BauGB gegeben sind. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen. Die Gemeinde folgt der Einschätzung des Gutachters und sieht in der Abwägung kein Erfordernis für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet.

Bei der Betrachtung der **Verkehrslärmauswirkungen** durch den plangebietsinduzierten, zusätzlichen Kfz-Verkehr auf die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wurden die Veränderungen entlang der Wiemstraße untersucht. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionspegel im Zuge der Realisierung des Plangebiets „Königskamp III“ im Vergleich zum Prognose Nullfall 2035 (ohne Baugebietsentwicklung) je nach Abschnitt zwischen 0,21 dB(A) und 1,9 dB(A) steigen werden. Die Untersuchung hat zudem ergeben, dass außerhalb der Einmündung an der L 811 die Beurteilungspegel wie bereits im Prognose Nullfall bei ≤ 55 dB(A) tags und ≤ 45 dB(A) nachts liegen. Damit werden in weiten Teilen der Wiemstraße auch künftig die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gegeben.

Der südlich des vorliegenden Plangebiets teils angrenzende Bebauungsplan Nr. 7 setzt den Bereich westlich der Wiemstraße und nördlich der Straße Am Breiten Busch als **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO fest. An den Gebäudefronten der Wohnhäuser an der Wiemstraße werden sowohl im Prognose Nullfall als auch nach Planumsetzung (Prognose Planfall) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50/40 dB(A) tags/nachts) überschritten. An den Gebäudeseiten und in den rückwärtig, im Westen gelegenen Außenwohnbereichen werden sie

²² AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 58 „Königskamp III“, Bielefeld. 26.07.2018.

²³ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“, Gütersloh. 19.07.2018.

dagegen eingehalten und z. T. sogar unterschritten. Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete entlang der Fronten an der Wiemstraße sind hier insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Das Wohngrundstück im **Eckbereich Wiemstraße/Königskamp** ist ebenfalls als Reines Wohngebiet überplant. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl im Prognose Nullfall als auch im Prognose Planfall die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete an der Nord- und an der Ostseite in der Tag- und Nachtzeit überschritten, die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts aber sicher eingehalten werden. Da Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen, sind auch in diesem Einmündungsbereich künftig weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Die schalltechnische Situation wird daher für vertretbar gehalten.

Für den **Teilabschnitt der Wiemstraße** von der Einmündung ins Baugebiet „Königskamp“ bis zur L 811 hat der Gutachter sowohl im Bestand (Prognose Nullfall) als auch für die Entwicklung des Wohngebiets „Königskamp III“ (Prognose Planfall) Beurteilungspegel von < 59 dB(A) für die Tagzeit ermittelt. Damit liegt der Wert im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, die in der Abwägung zum Verkehrslärm auch herangezogen werden können. In der Nachtzeit können insbesondere entlang der Häuserfronten im Prognose Nullfall und im Prognose Planfall Beurteilungspegel von >49 dB(A) erreicht werden, so dass diese künftig im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete liegen. In Mischgebieten ist gemäß BauNVO Wohnen allgemein zulässig, so dass auch hier weiterhin von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen wird. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Nach Einschätzung des Schallgutachters bestimmt der Verkehrslärm von der L 811 maßgeblich die Lärmsituation für die Gebäude an der Einmündung der Wiemstraße in die Landesstraße südöstlich des Plangebiets. Die hier ermittelten relativ hohen Pegel werden nicht vom Kfz-Verkehr auf der Wiemstraße erzeugt. Die vorliegende Planung löst an der Einmündung keine spürbare Veränderung der Lärmsituation aus, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird. Zu den Details wird ergänzend auf das Schallgutachten verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Einer Entwicklung des Baugebiets „Königskamp III“ steht somit nichts entgegen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

5.6 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 Gemeindegebiet. Die technischen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bereits hergestellt. Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**. Für die Schmutzwasserentsorgung wurden im südwestlich des Plangebiets gelegenen Grünzug ein Pumpwerk sowie eine Druckrohrleitung mit Anschluss an die vorhandene Druckrohrtrasse im Baugebiet „Große Kamp“ eingerichtet. Von dem Hauptpumpwerk an der Brückhausenstraße wird

das Schmutzwasser nach Everswinkel zur Kläranlage gepumpt. Diese Vorgehensweise wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und wird im Ergebnis für vertretbar gehalten. Der Abwasserbetrieb TEO AöR hat im Planverfahren mitgeteilt, dass das vorliegende Plangebiet im Trennsystem ausreichend erschlossen ist.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** ist bereits sichergestellt. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten. Die ringförmige verkehrliche Erschließung mit einer Straßenbreite von 6,5-9,75 m wird für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen als ausreichend erachtet.

Die **Müllabfuhr** erfolgt über die Abholung der Tonnen an der neuen Planstraße Königskamp, die von der Wiemstraße ausgeht. Die ringförmige Straßenführung ist für zwei- und dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bauleitplanungsebene nicht gesehen.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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.

Gemäß Bodenkarte NRW²⁴ stehen im Plangebiet **sandige Lehm Böden** als Pseudogley-Braunerde an. Diese Böden sind allgemein durch eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Zur weiteren Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde im Vorfeld der ursprünglichen Planaufstellung u. a. die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser geprüft und ein **Bodengutachten**²⁵ erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass in Anbetracht der nur mit geringen Sanddecken überschütteten Verwitterungsbildungen kreidezeitlicher Mergel und der folglich im höheren Untergrund vornehmlich anstehenden Bildungen aus wasserstauenden Lehmen/Tonen eine dezentrale oder auch zentrale Versickerung nicht möglich ist. Es bietet sich nach Auffassung des Ingenieurbüros an, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einem **Regenrückhaltebecken** zu retentieren und gedrosselt an die Kanalisation oder einen entsprechenden Vorfluter abzugeben.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das inzwischen ausreichend dimensioniert als Trockenbecken ausgebaut wurde. Auch das anfallende Niederschlagswasser aus dem vorliegenden Plangebiet „Königskamp III“ wird über den Regenwasserkanal hier eingeleitet. Bisher beschränkt es sich auf das von den Baustraßen abfließende Regenwasser, bei Planrealisierung kommen das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Grundstücksbereiche hinzu. Die bereits hergestellten Entwässerungsanlagen entsprechen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vom 16.06.2011 (AZ 66.40.04-06 Reg. Nr. 25908).

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Regenrückhaltebeckens bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Flächen analog als Versorgungsfläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest.

²⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4112 Warendorf; Krefeld 1981.

²⁵ Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (2009): Bodengutachten zum Baugebiet Königskamp in Everswinkel / Alverskirchen, Münster. 24.08.2009.

Derzeit läuft das Regenrückhaltebecken nicht vollständig leer, offensichtlich weil ein Teil der Sohle unterhalb der Kante des Auslaufbauwerks liegt und/oder Bewuchs vor dem Auslaufbauwerks den Abfluss behindert. Diese Schwierigkeiten sind bekannt und müssen durch entsprechende Pflegemaßnahmen oder ggf. in wasserrechtlichen Verfahren zwischen der Gemeinde, dem Abwasserbetrieb und der Unteren Wasserbehörde behoben werden. Die Sinnhaftigkeit der Beibehaltung des Regenrückhaltebeckens an dieser Stelle wird dadurch aber nicht in Frage gestellt. Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit hat die Gemeinde im Zuge des Planverfahrens in Abstimmung mit der Abwasserbetrieb TEO AÖR erneut die Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenrückhaltebeckens unter Berücksichtigung des im Zuge der Planrealisierung hinzukommenden Niederschlagswassers geprüft. Im Ergebnis hat der Abwasserbetrieb mitgeteilt, dass trotz der Funktion als sog. Trockenbecken auch in regenarmen Zeiten ein Wassereinstau in Teilbereichen des Regenrückhaltebeckens besteht. Der Abwasserbetrieb wird künftig regelmäßig den Wasserstand prüfen und den Bewuchs vor dem Drosselbauwerk entfernen, um den Aufstau zu vermeiden. Damit wird zum einen sichergestellt, dass sich ein schädlicher Einstau im Becken nicht mehr einstellt und zum anderen wird damit die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens gewährleistet. Der ordnungsgemäße Betrieb des Beckens ist somit gewahrt.

Im Ergebnis ist nach Auffassung des Abwasserbetriebs die **Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens auch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 58 „Königskamp III“** dauerhaft gewährleistet. Das Rückhaltevolumen ist weiterhin ausreichend dimensioniert, um das Niederschlagswasser aus dem gesamten Wohngebiet aufzunehmen, so dass kein Anpassungsbedarf am Becken besteht. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 58 vollzugsfähig. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht.

An der westlichen Seite des Flurstücks 1199 verläuft im Bestand ein Regenwasserkanal DN 800, der einer gesicherten Erschließung des Plangebiets dient und im Zuge der weiteren Planumsetzung nicht verlegt werden soll. Das Grundstück befindet sich noch im Eigentum der Gemeinde. Bei entsprechendem Verkauf wird diese Leitungstrasse durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde gesichert. Weiterer Handlungsbedarf auf Planungsebene wird nicht gesehen.

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

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens darüber hinaus keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die Baugebietserweiterung soll angemessen in die Ortsrandlage und in die bestehenden Nachbarschaften eingebunden werden. Der Bebauungsplan sieht in den Randbereichen im Norden und

Osten eine **Ortsrandeingrünung** vor, um das Plangebiet in die umliegende Landschaft einzubinden. Auf den Privatgrundstücken wird die Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorgegeben. Da die betroffenen Grundstücke relativ groß zugeschnitten werden können und da lediglich eine einreihige Heckenpflanzung vorgegeben wird, ist diese Einschränkung der freien Grundstücksgestaltung in der Abwägung vertretbar.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus den zuletzt entwickelten Wohngebieten wurde zur Offenlage eine Festsetzung zur **Begrünung der Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Versiegelungsgrad im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im verträglichen Maß zu minimieren. Durch entsprechende Anpflanzungen soll die heimische Insekten- und Vogelwelt unterstützt und ein durchgrüntes, naturnahes Ortsbild erreicht werden. Vorgärten sind somit künftig nur bis zu 50 % durch Stellplätze, Einfahrten etc. zu versiegeln.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Wohngebiets getroffen, da die Umsetzung im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und da aufgrund der nur maßvoll verdichteten Siedlungsstruktur auch mit einem langfristig erheblichen Grünanteil zu rechnen ist. Zusätzliche Einschränkungen für die Bauherren sollen somit nicht erfolgen.

Randlich werden kleinere **Verkehrsgrünflächen** festgesetzt, die im Zuge des Straßenausbaus mit Bäumen und Bodendeckern bepflanzt werden können. Weitere Baumpflanzungen sieht die konkrete Straßenausbauplanung zur Gliederung des Straßenraums vor. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden diese nicht festgesetzt, die Verortung erfolgt im Zuge der Umsetzung.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Alverskirchen**, der für die überplanten Flächen das Entwicklungsziel 2.1.1 Anreicherung einer erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen, gliedernden und belebenden Landschaftselementen formuliert. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 56 beinhaltet im Süden einen breiten Grünzug mit Wegeführung, der zwischen den Wohnquartieren eine gliedernde Wirkung hat. Zudem setzt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 58 entlang der nördlichen und östlichen Grundstücke eine standortgerechte Eingrünung zum freien Landschaftsraum vor. Darüber hinaus ist das vorliegende Baugebiet am konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet, so dass kein zusätzlicher Freiraum unnötig in Anspruch genommen wird. Somit wird dem Entwicklungsziel des Landschaftsplans angemessen Rechnung getragen.

Der südwestlich des bereits realisierten Wohngebiets „Königskamp II“ angrenzende arten- und strukturreiche **Stieleichen-Hainbuchenwald „Breiter Busch“** ist als geschützter Landschaftsbestandteil (2.8.4 Feuchter Eichen-Hainbuchenwald) ausgewiesen. Zudem ist er in das Biotopkataster NRW (BK-4012-0314) eingetragen. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegend geplante Wohngebietserweiterung ist aufgrund der bereits seit vielen Jahren unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Süden nicht zu erwarten. Das Wohngebiet „Königskamp III“ rückt nicht näher an den Wald heran. Weitere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotop-

kataster NRW²⁶ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld bekannt.

Das Plangebiet stellt eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Nordwesten von Alverskirchen dar. Durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum nördlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

6. Umweltsrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m²) unterschritten werden,
- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Vorstehende Bedingungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt, so dass der Bauungsplan Nr. 58 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Ergänzend wird auf Kapitel 1 der Begründung verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Zudem wurde zur Stärkung der Innenentwicklung im Zuge der BauGB-Novelle aus 2013 die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll u. a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

²⁶ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

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 begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die in Einzelfällen unterstützte Nachverdichtung bisher nicht bebauter Reserveflächen in einer Reihe von Bebauungsplangebieten in Everswinkel. Mitte der 2000er Jahre hat die Gemeinde in Everswinkel zwei ältere Wohngebiete aus den 1950er bis 1960er Jahren, die durch die Bebauungspläne Nr. 4 „Am Haus Borg“ und Nr. 6 „Breede-Horst“ abgedeckt sind, überplant. Planungsziele waren die Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen und die Schaffung von Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten. In **Alverskirchen** wurden 2001 und 2005 u. a. zwei ehemalige im Ortskern gelegene Hofstellen an der Hauptstraße und Neustraße mit dem Ziel einer Umnutzung und dichterem Bebauung überplant (Bebauungsplan Nr. 47 und Bebauungsplan Nr. 18 - 17. Änderung).

2014/2015 wurde in Alverskirchen das ältere Wohngebiet im Bereich Bergkamp/Grüner Weg erneut auf **Nachverdichtungspotenziale** überprüft und ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ - 19. Änderung). Mit dem Ziel, angemessene und städtebaulich verträgliche An- und teilweise Neubauten in dem gewachsenen Gebiet zuzulassen, wurden für den gesamten Teilbereich südlich der Hauptstraße und östlich der Neustraße u. a. die überbaubaren Flächen sowie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit angepasst. Damit wurde dem Ziel der Nachverdichtung und den wachsenden energetischen Anforderungen bei baulichen Neu- und Umbaumaßnahmen Rechnung getragen. Der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ umfasst insgesamt den wesentlichen Siedlungsbereich südlich der Hauptstraße und wurde inzwischen mehrfach geändert. Die bisher meist kleinteiligen Bebauungsplanänderungen z. B. im Bereich Brinkgarten, Rottkamp, Neustraße und Vinckenweg beinhalteten mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung i. W. die Erweiterung der überbaubaren Flächen. Somit hat die Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 bereits Planungsrecht auf diversen bisherigen Freiflächen geschaffen, eine Umsetzung der Bebauung durch die Privateigentümer ist aber noch nicht überall erfolgt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ geändert, um innerhalb eines randlich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets an der Everswinkeler Straße (K 3) eine Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zuzulassen. In Everswinkel hat die Gemeinde 2016 ein brach gefallenes Tankstellengelände im Ortskern überplant und mobilisiert, die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung erfolgt zurzeit (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“).

Unabhängig von Bebauungsplanänderungsverfahren hat sich die Gemeinde Everswinkel regelmäßig gerade auch im Hinblick auf Nachverdichtungsmöglichkeiten für konkrete Bauwünsche eingesetzt und das gemeindliche Einvernehmen zu Befreiungen und Abweichungen nach § 36 BauGB erteilt. Vertretbare Einzelfälle wurden somit auch **ohne umfassende Änderungsverfahren** ermöglicht (Beispiele aus den letzten Jahren: Erweiterung/Umnutzung eines ehemaligen Bankgebäudes an der Everswinkeler Straße zu einem Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten mit Praxis („Haus Klevenberg“), Neubau eines Zweifamilienhaus auf einem Gartengrundstück am Vinckenweg/ Ecke Grüner Weg über eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze).

Zudem wurden in der Vergangenheit **einige Gewerbebetriebe** (z. B. Metall verarbeitender Betrieb, Lackiererei, Landhandel, Lohnunternehmen, Tischlerei, Malerbetrieb, Sattlerei mit Reitsport, Möbelfertigung) aus den Ortskernen von Everswinkel und Alverskirchen in die ausgewiesenen Gewerbegebiete ausgelagert. Die brach gefallenen, zentral gelegenen Flächen wurden über-

plant und i. W. zu Wohn- und Mischnutzungen umgewandelt; im Ortskern von Everswinkel ist vor einigen Jahren ein Lebensmittelmarkt auf einer ehemaligen Gewerbebrache entstanden. In Alverskirchen wurde u. a. eine ehemalige Schmiede (denkmalgeschützt) zu einer Bäckerei mit Wohnnutzung umgenutzt, eine ehemalige Mühle wird nun ebenfalls bewohnt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Everswinkel bereits 2014 ein gesamtgemeindliches **Baulandkataster** erstellt und veröffentlicht, womit i. W. im Siedlungszusammenhang liegende Freiflächen mobilisiert werden sollen. Der Gemeinde sind sowohl öffentliche als auch private Flächen für eine potenzielle Nachverdichtung in Alverskirchen seit langer Zeit bekannt. Es wurden regelmäßig Gespräche mit den Eigentümern geführt. Auch im Rahmen der Erstellung des Baulandkatasters hat die Gemeinde die Bereitschaft der Eigentümer zur (Um-)Nutzung und Überplanung geprüft, um vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung Everswinkels eine realistische Einschätzung für die künftige Stadtentwicklung zu erhalten. Einige potenzielle Flächen konnten nicht in das Baulandkataster aufgenommen werden, da die Privateigentümer einer Veröffentlichung gemäß § 200(3) BauGB widersprochen haben. Das Baulandkataster wird regelmäßig aktualisiert.

Die Erfahrungen der Gemeinde Everswinkel aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen nur sehr langfristig angelegt sein kann, da die Gemeinde grundsätzlich keine Einflussmöglichkeiten auf die Bebauung der sich in Privateigentum befindlichen Baulücken oder Freiflächen hat. Eigentümer nutzen diese in der Regel entweder für familieneigene Zwecke oder veräußern diese ggf. an Investoren.

Mit der Kompletterhebung der Potenzialflächen im gesamten Gemeindegebiet und der Erstellung des Baulandkatasters hat die Gemeinde ein großes Interesse bei Grundstückssuchenden - auch in Alverskirchen - ausgelöst. Bisher wurden sämtliche Grundstücksanfragen abgelehnt, weil die Privateigentümer ihr Grundstück nicht veräußern oder ihren Garten nicht bebauen wollten. Die Ende 2017 erneut durchgeführte Befragung der Grundstückseigentümer hat für Alverskirchen ein Angebotspotenzial an Baulücken und Nachverdichtungsflächen von vier Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergeben.

Im Ergebnis trägt die Gemeinde Everswinkel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Maßnahmen der Innentwicklung werden seit einigen Jahren regelmäßig umgesetzt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in einer wachsenden Kommune im ländlichen Raum ohne großflächige industrielle oder gewerbliche Brachflächen oder ehemalige militärische Liegenschaften die Umnutzungspotenziale begrenzt sind.

Über die o. g. bodenschonenden Flächenmobilisierungen im Bestand hinaus sind daher aufgrund der Entwicklung der Gemeinde auch angemessen Bauflächen zur Deckung des weitergehenden Neubaubedarfs in Alverskirchen erforderlich. Aktuell gibt es 39 Grundstücksanfragen von Ortsansässigen, deren Bedarf in Alverskirchen nicht gedeckt werden kann (Stand April 2019). Die o. g. Bedarfsermittlung hat für den Ortsteil Alverskirchen unter Berücksichtigung der Nachverdichtungspotenziale und Nachnutzung von Gebrauchtimmobilien einen **Neubaubedarf** von bis zu 41 Wohneinheiten bis 2030 ergeben²⁷. Die Alverskirchener Bauwilligen wandern derzeit ab, so dass die Gemeinde entsprechend bedarfsgerecht ein neues Baugebiet ausweist. Dieser konkrete Bedarf für den kurz- bis mittelfristigen Planungszeitraum soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 gedeckt werden. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt schrittweise von Süden nach Norden.

²⁷ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2018): Wohnungsbedarf in Alverskirchen - Fortschreibung 2018, Dortmund, Januar 2018.

Der Bebauungsplan schlägt eine Parzellierung des Wohngebiets „Königskamp III“ mit 15 Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Zudem sieht er zum einen im zentralen Bereich eine Reihenhausergruppe mit fünf Wohneinheiten vor und zum anderen wird im Südosten der Bau eines Mehrfamilienhauses mit maximal sechs Wohneinheiten angestrebt. Insgesamt können somit maximal 41 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 58 entstehen. Die Gemeinde geht erfahrungsgemäß von einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern aus, so dass in der Umsetzung voraussichtlich weniger Wohneinheiten zu erwarten sind. Die im Bebauungsplan maximal zulässigen Wohneinheiten orientieren sich im Ergebnis exakt am rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarf auf Neubaugrundstücken in Alverskirchen. Es werden keine Neubauf Flächen darüber hinaus in Anspruch genommen. Die Grundstücksgrößen orientieren sich bedarfsgerecht an vorhandenen Strukturen und der aktuellen Nachfrage und werden somit für angemessen gehalten. Die im Bebauungsplan zugelassenen dichteren Wohnformen in Form des Reihenhauses und des Mehrfamilienhauses entsprechen einerseits der Empfehlung des Gutachters, Optionen für barrierefreie Wohnungen anzubieten, und andererseits dienen sie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Von der Gemeinde Everswinkel wurde im Vorfeld der konkreten Planungen eine **Standortdiskussion** für vier potenzielle Wohnbauflächen in Alverskirchen geführt, die im August 2008 zum Abschluss kam. Alle untersuchten potenziellen Bauflächen würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten, da in Alverskirchen keine verfügbaren innerörtlichen Brachflächen vorhanden sind. Die vier untersuchten Flächen wurden im Hinblick auf Eignungen und Restriktionen wie die Erschließungssituation, den Immissionsschutz, Beeinträchtigungen durch Natur und Landschaft sowie die Darstellung im Regionalplan geprüft. Als Ergebnis der Standortdiskussion wurde bei der zusammenfassenden Betrachtung die Fläche Königskamp für die weitere Siedlungsentwicklung ausgewählt, da sie die geringsten Restriktionen und insgesamt eine gute Eignung für die Wohnbaulandentwicklung aufweist. Die überplante Fläche schließt an die Bebauung im Norden der Ortslage von Alverskirchen und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die Fläche weist zudem keine besonderen Immissionskonflikte auf. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Des Weiteren können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

Darüber hinaus ist der erste Teil des Baugebiets Königskamp bereits realisiert und die Erschließungsanlagen wurden schon für das gesamte Wohngebiet verlegt. Somit sprechen städtebauliche, fiskalische und ökologische Gründe dafür, jeglichen Bedarf für weitere Wohnbauflächen, die nicht durch Innenentwicklung abgedeckt werden können, an dieser Stelle zu decken. In der Gesamtschau wird das Ergebnis der Standortdiskussion weiterhin für angemessen und sachgerecht gehalten.

Es werden durch die Planrealisierung Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich vor Herstellung der Erschließungsanlagen i. W. **intensiv als Kleingärten oder Grabeland sowie landwirtschaftlich als Acker oder Intensivgrünland** genutzt wurden. Die Rücknahme dieser kleinen landwirtschaftlichen Fläche aus dem Gesamtbestand des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs führt zu keiner existenziellen Einschränkung des Betriebs als wesentlicher Alteigentümer. Der Betrieb existiert nach bereits erfolgter Herstellung der Erschließungsanlagen weiterhin, die Bewirtschaftung wird nicht maßgeblich eingeschränkt, so dass die Inanspruchnahme der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ergebnis für vertretbar gehalten wird. Den Nutzern der privaten Gärten wurden Alternativflächen in Alverskirchen angeboten, so dass auch unter diesem Aspekt die Flächeninanspruchnahme durch den vorliegenden Bebauungsplan im Ergebnis als vertretbar erachtet wird.

Im Ergebnis der **Abwägung** der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Everswinkel beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Die Gemeinde entscheidet sich im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landschaftlichen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Bodenversiegelung für den Belang der Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und somit für die Entwicklung des Wohngebiets. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 3, 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Planungsfall für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW²⁸ zu Grunde gelegt worden.

Das **Plangebiet** umfasst insgesamt eine Größe von etwa 1,8 ha und wurde vor Errichtung der Erschließungsanlagen i. W. als Kleingärten und Grabeland genutzt. Am westlichen Rand fand eine ackerbauliche Bewirtschaftung statt, während im Süden Intensivgrünland bestand. Im Norden war ursprünglich ein kleineres Regenrückhaltebecken mit umgebener Gehölzstruktur angelegt. Aktuell sind i. W. offene Brachflächen, die von der ringförmigen Baustraße unterbrochen werden, prägend für das Plangebiet. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich einzelne Sträucher und Obstbäume. Im Norden ist bereits seit einiger Zeit ein technisches Regenrückhaltebecken angelegt, das eingezäunt ist und im Uferbereich von dichtem Röhrichtbestand gesäumt wird. Naturschutzfachlich weist das Plangebiet insgesamt keine besonders hohe Wertigkeit auf.

Die überplanten Flächen grenzen unmittelbar nördlich an die bestehende Wohnbebauung der Ortslage Alverskirchen an. Die Gärten der älteren Bebauung sind regelmäßig mit Gehölzen ausgestattet, die Gartengestaltung der neuen Bebauung im Baugebiet „Königskamp II“ ist teilweise noch nicht abgeschlossen. Südwestlich des vorliegenden Plangebiets ist ein öffentlicher Grünzug mit Fuß- und Radweg und Spielplatz angelegt. Westlich, nördlich und östlich grenzen großflächig wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südwestlich des bereits realisierten Wohngebiets „Königskamp II“ liegt ein arten- und strukturreicher Laubwald an, der durch ein umlaufendes Wegenetz (mit Waldlehrpfad) einen besonderen Wert für die wohnungsnaher Erholung besitzt.

Durch die Planung wird eine Wohnbebauung auf den brach gefallenen Kleingartenflächen vorbereitet. Das Regenrückhaltebecken wird bestandsorientiert überplant. Infolge des langfristigen Verlusts der Brachflächen können daher insbesondere in den Offenlandbereichen brütende Vogelarten sowie sonstige geschützte Arten betroffen sein, die Flächen als ergänzendes Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Vor diesem Hintergrund und um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus-

²⁸ 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.

zuschließen, wurde bereits frühzeitig im Planverfahren ein **Artenschutzgutachten** erstellt.²⁹ Es wird ergänzend darauf verwiesen. Der Kartierzeitraum umfasst das Frühjahr und den Sommer 2018 (März bis Juli). Überprüft wurden die eventuellen Vorkommen von Vögeln und Amphibien. Eine gesonderte Berücksichtigung der Fledermäuse war nach Angaben im Gutachten aufgrund unzureichender Habitatbedingungen nicht erforderlich. Der geringe Baumbestand bietet nach Auffassung des Gutachters kein Quartierpotenzial und auch das Vorhandensein einer Flugstraße war aufgrund der lückigen und isolierten Ausprägung der Hecke nicht zu erwarten (vgl. S. 2). Untersuchungsraum und -zeit sowie die zu untersuchenden Artengruppen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die angewandte Methodik und die untersuchten Artengruppen aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen für plausibel und sachgerecht.

Hinsichtlich der Artengruppe **Avifauna** (Vögel) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass von den 17 festgestellten Vogelarten der Graureiher und die Bekassine als planungsrelevant eingestuft sind. Den Graureiher hat der Gutachter einmal bei der Nahrungssuche am Regenrückhaltebecken beobachtet, die rastenden Bekassinen hat er zweimal am Regenrückhaltebecken kartiert. Während Graureiher landes- und bundesweit als ungefährdet gelten, sind Bekassinen als vom Aussterben bedroht eingestuft. Die übrigen kartierten Arten, die überwiegend als Nahrungsgäste auf den Brachflächen oder als Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen vorkamen, gelten als ungefährdet, häufig und anpassungsfähig.

Eine künftige Nutzung des Gewässers ist weiterhin möglich, da es bestandsorientiert überplant und dauerhaft erhalten bleibt. Zudem sind Störwirkungen durch die bestehende Einzäunung gemindert. Ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Um die Verbotstatbestände für gehölzbrütende Vogelarten auszuschließen, sind im Plangebiet vorkommende Gehölze gemäß Vorgaben des § 39(5) BNatSchG **außerhalb der Schonzeit zu roden** (ausschließlich von 01. Oktober bis 28. Februar). Der Gutachter geht zudem davon aus, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Untersuchung der **Amphibien** hat ergeben, dass das Regenrückhaltebecken mit der Erdkröte, dem Grasfrosch und dem Teichfrosch von drei verschiedenen Amphibienarten besiedelt wird. Es hat aber für die Artengruppe nur eine mittlere Bedeutung, da drei der häufigsten und ungefährdeten Arten gefunden wurden. Aufgrund des geplanten Erhalts des Regenrückhaltebeckens und der bestehenden Einzäunung ist ein Eintreten des Störungsverbots für das Laichgeschehen der Amphibienarten nicht zu erwarten. Der Gutachter geht aber davon aus, dass künftig verstärkte Wanderbewegungen zwischen dem Regenrückhaltebecken als Laichgewässer und dem südwestlich gelegenen Laubwald sowie dem bereits vorhandenen Wohngebiet stattfinden werden. Als wesentliche Landlebensräume gelten diese als potenzielle Winterquartiere. Im Straßenraum (Gullys) und an Gebäuden (Keller- und Lichtschächte) können in der Umsetzung Amphibienfallen entstehen, aus denen sich die Tiere nicht mehr selbst befreien können. Das Gutachten führt daher als **Vermeidungsmaßnahme** zur Verringerung des Tötungsrisikos aus, dass Keller- und Lichtschächte sowie Entwässerungssysteme so zu gestalten sind, dass Amphibienfallen nicht entstehen können. Diese Maßnahmen sind im Zuge der Planumsetzung zu beachten, konkrete Regelungen können auf Genehmigungsebene festgelegt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

²⁹ Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2018): Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“, Gemeinde Everswinkel - Artenschutzgutachten - Avifauna & Amphibien (inklusive Artenschutz-Protokolle), Warendorf. Oktober 2018.

Im Ergebnis zeigt das Artenschutzgutachten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 keine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten verbunden ist. Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist ein **Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG in Bezug auf alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden relevanten Arten nicht zu erwarten**. Ergänzend wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren 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 Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele bestehen.

Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des Wohnraumeigenbedarfs in Alverskirchen grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt nördlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich der Ortslage an und ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wie oben dargelegt wird der Bebauungsplan Nr. 58 im Verfahren nach § 13b BauGB – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies gilt auch für den vorliegenden Planungsfall. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde Everswinkel verfügt bisher über **kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept**. Konkrete Ziele oder Maßnahmen für die Stadtplanung und -entwicklung liegen daher bislang nicht vor. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist jedoch bereits durch den Anschluss an die Wiemstraße gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Das Plangebiet wurde ursprünglich i. W. intensiv als Kleingärten, Acker und Grünland genutzt. Eine besondere klimatische Bedeutung der nordwestlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche wird jedoch nicht gesehen. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise, in weiten Teilen des Plangebiets zu realisieren als Einzel- bzw. Doppelhäuser, findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Auch die im zentralen Bereich geplante Reihenhausergruppe und das Mehrfamilienhaus im Einfahrtbereich des Quartiers lassen im Ergebnis einen lokalen Luftaustausch auf der überplanten Fläche weiterhin zu. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen **Regelungen zur Ergänzung von Grünflächen sowie Pflanzvorgaben zur Ortsrandeingrünung**. Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus in weiten Teilen des Plangebiets eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Süden oder Westen vor, so dass eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich zulässig. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen unterstützen somit die Fortentwicklung der im Umfeld bestehenden durchgrüneten Wohngebietsstrukturen.

Insgesamt werden die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend bewertet. Darüber hinaus sind im Rahmen der Umsetzung die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten.

7. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Everswinkel. Die Bauplatzvergabe erfolgt bedarfsgerecht an ortsansässige Alverskirchener. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden (GRZ inklusive zulässiger Überschreitung)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon	10.475	4.190
- WA1	7.910	
- WA2	1.575	
- WA3	990	
Straßenverkehrsflächen, davon	2.255	–
- verkehrsberuhigter Bereich	180	
Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün	225	–
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlags- wasser	5.045	–
Gesamtfläche Plangebiet ca.	18.000	

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan M 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 "Königskamp III" ist nach vorangegangener Beratung im Bezirksausschuss Alverskirchen und Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 01.03.2018 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 20.03.2018 (V-006/2018) gefasst worden. Nach Beschlussempfehlung des Bezirksausschusses Alverskirchen in der Sitzung am 27.09.2018 hat der Ausschuss für Planung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 04.10.2018 auf Basis des vorgestellten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 58 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 13a bzw. §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen (V-067/2018).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 21.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2018 um Stellungnahme bis einschließlich zum 20.12.2018 gebeten.

Nach vorangegangener Beratung im Bezirksausschuss Alverskirchen am 14.02.2019 hat der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel in seiner Sitzung am 21.02.2019 über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen (V-001/2019). Zudem wurde die Verwaltung damit be-

auftragt, die Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Königskamp III“ ist gemäß § 13b i. V. m. § 13a bzw. § 3(2) BauGB vom 01.03.2019 bis einschließlich 01.04.2019 im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 26.02.2019 gemäß § 13b i. V. m. § 13a bzw. §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

b) Planentscheidung

Die bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Planung zur Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Ortsteil Alverskirchen wird zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten. Auch sozialer Wohnraum kann bedarfsgerecht angeboten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 58 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Erweiterung der Wohnbaufläche im Norden von Alverskirchen. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung im Umfeld, die Vorgaben der Bedarfsermittlung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im Juli 2019