



STADT VERL

Dokumentation

**zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit der
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64
„Am Buschbach“**

Vorentwurf, Mai 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Stadtplaner, Architektin PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Ausgangslage

Aus Anlass eines konkreten Vorhabens zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Fröhlingweg in Verl-Kaunitz soll die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 aufgestellt werden. In dem Zusammenhang sollen die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Nordseite des Fröhlingwegs bis zur Holter Straße insgesamt geringfügig neu geordnet und aktualisiert werden. In dem seit etwa 2000 entwickelten, kleinen Wohnquartier zwischen Ortskern Kaunitz und Wapelaue ist dieser nördliche Bereich überwiegend noch nicht umgesetzt worden, daher wird eine Aktivierung und effektivere Ausnutzung im Sinne der Innenentwicklung als sinnvoll angesehen.

Nordwestlich verläuft die Wapel, welche in einem Abstand von mindestens etwa 100 m zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 als Teil des FFH-Gebiets Nr. DE-4117-301 „Sennebäche“ definiert ist. Mit der gleichen Abgrenzung wie das FFH-Gebiet ist der Verlauf der Wapel als geschütztes Biotop Nr. GB-4117-029 „Auwälder“ festgehalten. Etwas weiträumiger ist hier das schutzwürdige Biotop BK-4117-031 „Wapelbachbereich zwischen Kaunitzer Straße und Paderborner Straße“ verzeichnet.

2. Bestand im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets besteht am Fröhlingweg bereits ein Doppelhaus mit entsprechenden Hausgärten sowie an der Holter Straße ein älteres Wohngebäude, ebenfalls mit Hausgarten. Die übrigen Flächen sind bislang unbebaut. Sie werden teils bislang noch gärtnerisch oder als Grünland genutzt, teils sind sie schon für eine künftige Bebauung grundsätzlich vorbereitet und/oder verdichtet. Am Nordwestrand stockt eine kleinere Gehölzgruppe. Im Nordosten verläuft ein namenloses Gewässer, welches im Westen in die Wapel mündet.

3. Planung

Im Nordwesten werden die überbaubaren Flächen innerhalb des rechtskräftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs geringfügig, um wenige Meter in Richtung Nordosten und Nordwesten erweitert. Ebenfalls erweitert werden die überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Holter Straße 11. Auch werden nur an diesen beiden Stellen die Nutzungsmaße angepasst auf maximale Traufhöhen von 7 m und maximale Firsthöhen von 11 m. Damit soll die Einbindung einzelner Mehrfamilienhäuser in das vorhandene Wohnquartier gefördert werden. Im zwischenliegenden Bereich erfolgen lediglich noch deutlich geringere Anpassungen auf maximale Traufhöhen von 4,5 m und maximale Firsthöhen von 9,5 m, um aktuelle, energetisch angepasste Bauweisen zu unterstützen.

Die im Nordwesten stockende Gehölzgruppe ist aktuell eingemessen worden, die bereits im Ursprungsplan vorgesehene Erhaltung wird anhand der aktuellen Einmessung wiederum vorgegeben. Die Parzelle des bestehenden, namenlosen Gewässers wird bestandsorientiert als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert.

4. FFH-Gebiet „Sennebäche“

Das FFH-Gebiet „Sennebäche“ umfasst ein Gewässersystem aus drei parallel von Nordost nach Südwest verlaufenden Sandbächen (Wapel-Wehrbachsystem, Rodenbach, Furlbach) zwischen Schloß Holte-Stukenbrock und Hövelhof mit einer Gesamtfläche von etwa 96 ha.

Das Erhaltungsziele und Schutzzwecke beziehen sich auf Bäche, in denen sich mindestens zwei Fischarten des Anhang II fortpflanzen, hier handelt es sich um Bachneunauge und Groppe. Das Gebiet hat darüber hinaus Bedeutung durch die naturnahen Fließgewässer mit Erlen-Eschenwäldern und Weichholzauenwäldern, den Eisvogel und die Nachtigall. Maßnahmen beziehen sich auf die Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Zustands der Gewässer selbst sowie von Gehölzen an den Rändern.

5. Lassen sich erhebliche Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausschließen?

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 lassen sich offensichtlich ausschließen, da das Gewässer selbst sowie seine randlichen Gehölzstrukturen durch die Planung nicht berührt werden. Auch bleibt es bei der Sicherung einer bestehenden Gehölzgruppe im Nordwesten des Plangebiets an dem der Wapel zufließenden, namenlosen Gewässer im Nordosten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des nahe gelegenen FFH-Gebiets bestehen somit insgesamt nicht.

Verl, im Mai 2018