STADT VERL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85
„Fasanenweg-Süd“

Oktober 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

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 und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.4 Erschließung und Verkehr

5.5 Immissionsschutz

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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

1. Einführung

Die Stadt Verl befürwortet aufgrund der kontinuierlich bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland eine ergänzende Wohnbebauung im Südwesten des Ortsteils Kaunitz südlich des Fasanenwegs. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 85 ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Im Osten und Westen hat sich die Wohnbebauung in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB fortentwickelt. Die Bebauung selbst orientiert sich dabei deutlich in Richtung der Straßenfläche durchgängig im Norden der Grundstücke. Im zentralen Abschnitt des Fasanenwegs ist auf der Südseite eine Freifläche verblieben. Diese ist als große Baulücke bzw. unter dem Aspekt des „Herüberklappens“ der gegenüberliegenden Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB als bebaubar anzusehen.

Mit Blick auf die Lage am Siedlungsrand wird hier aber ein Planerfordernis gesehen, um die Baumöglichkeiten umgebungsverträglich zu ordnen. Zur baulichen Definition des Siedlungsrands soll daher der gesamte Straßenzug südlich des Fasanenwegs durch einen Bebauungsplan überplant werden. Zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Bestandsbebauung in die Planung einbezogen. Dabei sollen sich die Festsetzungen zu Nutzungsmaßen an der Bestandsbebauung im Plangebiet und im näheren Umfeld orientieren.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und weist eine gute Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz auf. Durch die zusätzliche Bebauung in maximal einer Bautiefe findet ein geordneter, ggf. vorläufiger Abschluss des Siedlungsrands im Süden von Kaunitz statt.

Die geplante Entwicklung im Siedlungszusammenhang ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich gewollten Innenentwicklung kann die verbliebene Freifläche aktiviert werden. Wesentliche **Planungsziele** sind die geordnete und effektive Nutzung der Restfläche sowie das angemessene Einfügen der ergänzenden Bebauung in den Siedlungszusammenhang.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung hier erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Es werden auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 85 wird somit **gemäß § 13a BauGB** als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 85 „Fasanenweg-Süd“ mit einer Größe von etwa 1,6 ha liegt im Südwesten des Stadtteils Kaunitz auf der Südseite des Fasanenwegs im Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Fläche am Rand des Siedlungsbereichs wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Fasanenweg,
- im Osten durch den Köldingsweg,
- im Süden durch Gartenflächen der Bebauung südlich des Fasanenwegs und landwirtschaftliche Flächen sowie
- im Westen durch den Erlenweg und etwas abgesetzt die Delbrücker Straße.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits durch Wohnbebauung südlich des Fasanenwegs genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich innerhalb dieses Bebauungszusammenhangs eine Hofstelle, die bereits seit langer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bebauung ist hier in „1 ½“ bis zwei Geschossen ausgeführt und weist vor allem im östlichen Teilabschnitt tiefe Wohngärten auf. Die Dachlandschaft ist bestimmt durch das ortstypische Satteldach, vereinzelt liegen Walmdächer vor. In den Gärten sind Gehölzstrukturen überwiegend mit randlichen Hecken und Büschen sowie nur vereinzelt mit Bäumen vorhanden. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und Osten des Plangebiets befindet sich eine unbebaute Fläche, die bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Der Siedlungsbereich im näheren Umfeld ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung aus verschiedenen Entstehungsjahren mit i.W. Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls als „1 ½-“ bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Die Dächer sind auch hier zu großen Teilen als Satteldächer, aber auch als Walm- und Zeltdächer in dunklen (grau/schwarz) und roten Dachfarben ausgebildet. Wohngärten sind überwiegend durch Hecken, Vorgärten zu den Verkehrswegen auch durch Mauern und Zäune eingefriedet.

Im Süden grenzt der freie Landschaftsraum mit einzelnen Hofstellen an das Plangebiet an. Dieser ist durch weiträumige landwirtschaftliche Flächen mit vereinzelten Gehölzen geprägt.

Über den Erlenweg und die Delbrücker Straße sowie den Köldingswegs, die alle an die Fürstenstraße (Landesstraße L 867) anbinden, bestehen mehrere Verbindungen zum Ortskern von Kaunitz mit kleineren Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen. Der etwa 500 m entfernte Ortskern ist zu Fuß und per Fahrrad gut zu erreichen. Die Fürstenstraße kommt aus Richtung Rietberg-Neuenkirchen und mündet nordöstlich auf die Paderborner Straße (L 757) als Verbindung zwischen Gütersloh, Verl und Hövelhof.

In gut 400 m Entfernung (Luftlinie) nordöstlich des Plangebiets befinden sich Kindergarten, Grundschule und Sportanlagen des Ortsteils Kaunitz. Auch diese Infrastruktureinrichtungen sind vom Plangebiet aus gut zu erreichen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der gesamte Ortsteil Kaunitz als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Dies betrifft auch die Südseite des Fasanenwegs. Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Verl stellt den vorliegenden Geltungsbereich i.W. als *Wohnbaufläche* dar. Darüber hinaus ragt im östlichen Teil eine dargestellt *Fläche für Wald* in den Planbereich hinein. In der Örtlichkeit ist hier kein Wald vorhanden, die Flächen sind bebaut bzw. Teil von Gärten und weisen keinen prägenden Baumbestand auf.

In den östlichen und westlichen Abschnitten des Plangebiets ist die Siedlungsentwicklung bereits vollzogen. Die verbliebene unbebaute Fläche ist im Flächennutzungsplan schon für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Gemäß §13a(2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert ist. Voraussetzung ist die weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung, die hier gegeben ist. Das im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzte *Allgemeine Wohngebiet* soll im FNP zukünftig im Gesamten als *Wohnbaufläche* dargestellt werden. Der FNP wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich betrifft bereits bebaute Flächen mit i.W. Wohngebäuden, Nebenanlagen und Hausgärten sowie eine zwischenliegende bislang unbebaute Freifläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Für die Stadt Verl existiert kein Landschaftsplan. Der **Geltungsbereich und sein direktes Umfeld** liegen weder im **Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet** noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gesetzlich geschützte **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im **weiteren Umfeld** besteht nächstliegend etwa 250 m nordwestlich das großräumige **Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh** (LSG-3914-001). Etwas weiter nördlich befindet sich in gleicher Entfernung das **Naturschutzgebiet „Grasmeerwiesen“**, welches insgesamt auch im **Biotopkataster NRW** gelistet (BK-4117-902) und in Teilen als Biotop geschützt ist (GB-4117-163, seggen- und binsenreiche Nasswiesen). Aufgrund der Entfernung sowie insbesondere der zwischenliegenden Bebauungen und Verkehrswege sind keine Beeinträchtigungen dieser Gebiete und Biotope durch die Planung erkennbar.

Das **EU-Vogelschutzgebiet (VSG) „Rietberger Emsniederung mit Steinhorster Becken“** (DE-4116-401) beginnt etwa 900 m südlich. Das VSG ist eines der bedeutendsten Brut-, Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgebiete für Arten des Anhangs I sowie für wandernde Vogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 der Vogelschutzrichtlinie in Nordrhein-Westfalen. In Verbindung mit dem Vogelschutzgebiet „Senne“ und den angrenzenden Sennebächen, dem Naturschutzgebiet „Rietberger Fischteiche“ mit den umliegenden Feuchtwiesen und dem Naturschutzgebiet „Emssee“ zählt es im Naturraum zu den ökologisch hochwertigsten Landschaftsbereichen. Entwicklungsziele liegen darin, die vorhandene Lebensraumvielfalt mit ihrer

charakteristischen Avifauna zu erhalten, zu sichern und zu optimieren. Aufgrund der Entfernung werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das VSG erwartet. Der „Regelvermutungsabstand“ für solche Auswirkungen von 300 m wird um ein mehrfaches überschritten, auch dehnt sich die Bebauung künftig nicht über die bisherigen Außengrenzen des Siedlungsbereichs hinaus aus.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW[1] lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Hierfür sprechen die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und die bisher gegebene Intensivackernutzung der einzigen hier verbliebenen Entwicklungsfläche. In der o.g. Vorprüfung wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist unter Punkt 5.3 dieser Begründung dargelegt.

[1] 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.

3.4 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche liegt weder im Trinkwasser- noch im Heilquellenschutzgebiet und auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet zu weiten Teilen Sandböden als Gley-Podsol, z.T. tiefreichend humos an. Der Boden ist durch eine sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 dm und 15 dm. Vereinzelt ist Ortstein im Unterboden vorhanden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind zudem Sandböden als Podsol-Gley, z.T. Gley vorzufinden. Diese Böden sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Das Grundwasser steht i.a. 6 - 10 dm unter Flur.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer **Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung** unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im nahen Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

4. Planungsziele und Plankonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Fasanenweg-Süd“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung auf der Südseite des Fasanenwegs getroffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Dabei wird sowohl der bauliche Bestand planerisch gesichert, als auch zusätzliche Baumöglichkeiten auf einer bestehenden Freifläche geschaffen. Um mögliche weitere Entwicklungsoptionen nach Süden abzusichern, wird eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche in das Plankonzept integriert. Die Plankonzeption orientiert sich im Grundsatz an den Gegebenheiten der bestehenden Bebauung und an den Vorgaben der Stadt Verl in vergleichbaren Wohngebieten.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Dies entspricht der örtlichen Situation sowie ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt und der Lage innerhalb des Siedlungsraums. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des i.d.R. ausgelösten Verkehrs nicht entsprechen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Entwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab.

Vorliegend erfolgt eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhauseinheit. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Stadt stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet eine dem bestehenden und weiterhin angestrebten Siedlungscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur entwickelt. In diesem Rahmen werden die Nutzungsmaße hier als Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt, um im Sinne der Nachverdichtung eine möglichst effektive bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter „1 ½-“ bis zweigeschossiger Bebauung. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Regelung ermöglicht im Sinne der Planungsziele eine erhebliche Nutzungsflexibilität. Aus dem gleichen Grund wird die **Geschossflächenzahl GFZ** mit Blick auf die angestrebte „1 ½“ - 2-geschossige Bebauung mit 0,8 festgesetzt.
- Aufgrund der Rahmenbedingungen mit heterogener Bebauung im Plangebiet selbst und im Umfeld sowie der starken Nachfrage nach Bauformen in zwei Vollgeschossen wird im gesamten Plangebiet auf eine flexible Bebauung mit bis zu **zwei Vollgeschossen** abgestellt.
- Die **Trauf- und Firsthöhen** werden entsprechend der Zielsetzung, eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen zuzulassen, bei max. 7,0 m Traufhöhe und max. 9,5 m Firsthöhe angesetzt. Die Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist aufgrund des leicht bewegten Geländes für den westlichen und östlichen Bereich unterschiedlich definiert. Westlich der Straßenverkehrsfläche liegt die Bezugshöhe bei 92,44 m über NHN. Der Bezugspunkt für den östlichen Bereich ist mit einer Höhe von 93,05 m festgesetzt.
- Für das gesamte Plangebiet wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Plangebiet und im Umfeld die **offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern** vorgegeben.
- **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. Auch soll mit der Abgrenzung der überbaubaren Flächen der Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

  Dabei werden die Baufelder hier mit einem Abstand von überwiegend rd. 5 m am Straßenzug des Fasanenwegs orientiert. Dies entspricht i.W. den Gegebenheiten des überplanten Bestands mit den im Norden der teils großen Grundstücke platzierten Wohngebäuden. Lediglich bei der im östlichen Straßenabschnitt gelegenen alten Hofstelle sind auch in zweiter Reihe Gebäude vorhanden. Dabei handelt es sich jedoch nur um alte Stallungen bzw. Scheunen, Hauptnutzungen sind hier nicht untergebracht. Die festgesetzten Baufelder decken die bestehenden Hauptbaukörper weitgehend ab und erlauben darüber hinaus auch angemessene weitere Spielräume für Nachverdichtungen durch Anbauten.

  Lediglich das Hauptgebäude der alten Hofstelle steht sehr dicht am Straßenraum. Sollte es in Zukunft einmal durch einen Neubau ersetzt werden, soll dieser zugunsten einer großzügigeren Straßenraumwirkung etwas zurücktreten. Hier wird eine maximale Bauflucht im Zusammenhang mit dem östlichsten, etwas schmaleren Abschnitt des Fasanenwegs vorgegeben.
- Mit städtebaulich begründeten **Mindestabständen für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO sichert die vorliegende Planung eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und erlaubt zudem weiteren Freiraum auf den Privat-

grundstücken (z.B. für Besucher-Kfz). Eine offene und harmonische Straßenraumwirkung wird begünstigt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß **§ 86 BauO NW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der baugestalterischen Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um 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 unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur sowie des baulichen Bestand.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Der Gebäudebestand im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft ist durchgängig von geneigten Dächern unterschiedlicher Neigungen geprägt. Um diese Prägung aufzugreifen und den damit verbundenen Siedlungscharakter bzw. das Siedlungsbild dauerhaft zu sichern, erfolgt die grundlegende Vorgabe **geneigter Dächer** mit Dachneigungen bis maximal 45°. Damit wird gleichzeitig eine große Bandbreite individueller Baufreiheit gewahrt, insbesondere auch mit Blick auf die Möglichkeiten der Umsetzung sowohl „11/2-„-geschossiger, als auch wirksam zweigeschossiger Gebäude. Darüber hinaus erlaubt die Festsetzung ebenfalls die Ausbildung nachgefragte Gebäudetypen mit Flachdächern.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll ein maßstäblicher, nicht zu massiver Ausbau der Dächer gesichert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit die Anlagen sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangabstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.A. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Für die im Siedlungszusammenhang aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, grün oder gelb, sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich nicht zulässig, zumal auch erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotenzial damit verbunden ist. Gleiches gilt für glänzende Dachsteine und -ziegel, die ebenfalls durch diese Festsetzung nicht zugelassen werden.

  Da Hersteller aufgrund der 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 diese Farbskala nicht praktikabel

bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Bei Pultdächern können aufgrund der möglichen geringen Dachneigung neben den o.g. Materialien auch Zink-, Kupferbleche o.ä. zur Dacheindeckung verwendet werden. Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energietechniken von Bund und Ländern gefördert werden. Aufgeständerte oder quer angebrachte Solaranlagen haben erhebliche Auswirkungen auf das angestrebte einheitliche Bild der Dachlandschaft. Um eine harmonische Dachwirkung zu erreichen wird daher festgesetzt, dass Solaranlagen parallel zur Traufkante anzuordnen sind und die Neigung der Module der Neigung des Dachs entsprechen muss. Weitere Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprächen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt.

Gleiches gilt für die Gestaltung des Gebäudesockels. Wird dieser zu groß gewählt, wirken Gebäude im Straßenraum unmaßstäblich. Um die harmonische Straßenraumwirkung zu unterstützen wird daher ergänzend eine **maximale Sockelhöhe** geregelt.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über einen direkten Anschluss der einzelnen Grundstücke an den nördlich verlaufenden Fasanenweg. Diese Wohnstraße mündet im Osten auf den Köldingsweg und im Westen auf den Erlenweg sowie die Delbrücker Straße. Hierdurch bestehen Verbindungen zur Fürstenstraße, die weiter nordöstlich auf die Paderborner Straße (L 757) mündet. Diese gut ausgebaute Verkehrsverbindung führt zum Stadtzentrum Verl und in Richtung Hövelhof bzw. Paderborn. Zur Eröffnung möglicher Erweiterungsoptionen des Wohngebiets in Richtung Süden wird zudem eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch diese wird der verkehrliche Anschluss der südlichen angrenzenden Flächen bei einer weiteren Siedlungsentwicklung abgesichert.

Durch die im vorliegenden Geltungsbereich zu erwartenden etwa fünf zusätzlichen Wohnhäuser wird mit einer umgebungsverträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet. Festzuhalten ist dazu, dass die Baumöglichkeiten auch bereits ohne den Bebauungsplan auf Grundlage des § 34 BauGB gegeben sind. Der Bebauungsplan hat hier diesbezüglich lediglich steuernde und ordnende Funktion. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens wird somit letztlich nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst bzw. vorbereitet.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 5 m für Garagen/Carports im Zufahrtsbereich auf den nicht überbaubaren Flächen sichert ergänzend die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum (siehe Kapitel 4.2 dieser Begründung). Die Festsetzung eines seitlichen Mindestabstands zu den Verkehrsflächen (mindestens 1 m) mit Vorgaben zur Bepflanzung bzw. Begrünung erfolgt zur besseren Einbindung der Baukörper in das Straßenbild.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über die Buslinie 73 an der Bushaltestelle „Post“ gegeben. Die Haltestelle liegt ca. 600 m nordöstlich des Plangebiets an der Paderborner Straße. Die hier verkehrende Linie stellt u.a. den Anschluss an die Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in der Kernstadt Verl her. Damit ist eine Anbindung des Plangebiets an das Zentrum von Verl sowie die Stadt Gütersloh und weitere Städte und Gemeinden in der Umgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** zu prüfen. Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs von Kaunitz und ist im Norden und Osten von zwei Seiten von Wohnbebauung mit diesbezüglichem Schutzanspruch umgeben. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet im Geltungsbereich wird wie folgt bewertet:

a) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Potenzielle Konflikte werden nicht gesehen.

b) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Siedlungsrandbebauung im Südwesten vom Kaunitz mit einer zentralen, verbliebenden Freifläche. Im Süden grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an. Problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind insgesamt nicht zu erwarten. Mit der Planung wird kein näheres Heranrücken von Wohnnutzungen an vorhandene Hofstellen, Tierhaltungsbetriebe o.ä. vorbereitet.

Immissionen (Schall und Geruch) aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind insbesondere in Zeiten der Feldbestellung und der Ernte zu erwarten und im ortsüblichen Rahmen grundsätzlich zu tolerieren.

c) Verkehrliche Immissionen

Der Fasanenweg ist eine Wohnstraße, die als Tempo-30-Zone ausgebaut ist. Besondere Belastungen aufgrund des hier vorhandenen Verkehrsaufkommens sind nicht bekannt. Auf der bisher verbliebenen Freifläche ist künftig mit zusätzlich etwa 4 bis maximal 10 Wohnungen zu rechnen, die mindestens im gleichen Umfang auch unabhängig von diesem Bebauungsplan nach § 34 BauGB umsetzt werden könnten. Der Bebauungsplan besitzt hier lediglich steuernden Charakter. Die möglichen zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden für das Umfeld als verträglich eingeschätzt. Eine be-

sondere Konfliktlage sowie ein ggf. gutachterlicher Untersuchungsbedarf werden hier nicht gesehen.

d) Sonstige Immissionen

Weitere relevante Immissionen (z.B. Staub, Gerüche, Erschütterungen) sind aufgrund der Lage des Plangebiets ebenfalls nicht erkennbar. Sogenannte „Störfallbetriebe“ nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind im Umfeld nicht bekannt.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Verl im Aufstellungsverfahren ggf. vorliegende andere oder ergänzende Erkenntnisse zu den verschiedenen Aspekten des Immissionsschutzes mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die bislang nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich sind an die bestehenden örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** anzuschließen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h)** für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten ergeben sich aus der erfolgenden Verdichtung. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 359, 5. Änderung. Weitere Hinweise sind dem zu beachtenden Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen[3].

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55(2) WHG

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die zusätzliche Bebauung soll wie die Bestandsgebäude im Geltungsbereich an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Fasanenweg angeschlossen werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist laut Bodengutachten schwerlich möglich. Daher wird eine Regenwasserkanalistion errichtet, an die die Baugrundstücke anzuschließen sind. Als Vorfluter dient ein Graben im südlichen Bereich des Plangebietes.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** ist das Baugelände so zu profilieren und sind die Gebäude derart zu gestalten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und kann unter Einhaltung der sicherheitstechnischen Voraussetzungen grundsätzlich zugelassen werden. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen

[3] www.kreis-guetersloh.de/bindatadownload/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf

und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Durch die entsprechend des angestrebten Quartierscharakters zu erwartenden Hausgärten wird insgesamt eine weitere Ein- und Durchgrünung des Gebiets vorbereitet.

Weitere grünordnerische Maßnahmen werden aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraums mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und z.T. größeren Wohngärten nicht für notwendig gehalten.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist teilweise bebaut oder befindet sich in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Diese unbebaute Restfläche ist aufgrund der Lage zwischen den bestehenden Bebauungen als eine Art „Baulücke“ zu sehen und eignet sich daher für die weitere Siedlungsentwicklung bzw. den arrondierten Abschluss des Siedlungsraums gegenüber der freien Landschaft. Ziel der vorliegenden Planung ist daher die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang durch die Mobilisierung dieser verbliebenen Freifläche. Durch die Planung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit wesentlicher Bedeutung für Flora und Fauna betroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und der maßgebliche Schwellenwert der versiegelbaren Grundfläche nach § 19(2) BauNVO unterschritten wird, wird die Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB wird in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten und in dieser Begründung zu behandeln.

Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt lokal begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesboden-

schutzgesetz (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.

Die **Kriterien** der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[4] treffen auf die Böden im Geltungsbereich nicht zu. Laut Karte der schutzwürdigen Böden in NRW liegt keine Bewertung der Schutzwürdigkeit vor. Darüber hinaus kommt der Boden durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bzw. die bereits bestehende Bebauung und Gartennutzung voraussichtlich nicht mehr in seinem Ur-zustand vor.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet eine weitere 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 gleichzeitig eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die Stadt ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang geordnet zu ermöglichen. Die hier angestrebte Flächenmobilisierung zu Nachverdichtungszwecken wird aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang am Ortsrand und der vorhandenen Infrastruktur im nahen Umfeld für sinnvoll gehalten.

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[5] zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW (LANUV) können nach Abfrage für das „Messtischblatt“ 4117 (Verl, Quadrant 1) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Äcker/Weinberge*, *Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen, Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 3 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 31 Vogelarten (davon 18 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G-
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G-
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anas clypeata	Löffelente	S
Anas crecca	Krickente	G
Anas querquedula	Knäkente	U
Anthus trivialis	Baumpieper	U
Asio otus	Waldohreule	U
Athene noctua	Steinkauz	G-
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Ciconia ciconia	Weißstorch	G
Cuculus canorus	Kuckuck	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U
Dryobates minor	Kleinspecht	U

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco subbuteo	Baumfalke	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Locustella naevia	Feldschwirl	U
Lullula arborea	Heidelerche	U
Numenius arquata	Großer Brachvogel	U
Passer montanus	Feldsperling	U
Perdix perdix	Rebhuhn	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	S
Strix aluco	Waldkauz	G
Tringa nebularia	Grünschenkel	U
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	U-

Erläuterung zum Status Erhaltungszustand (siehe Geschützte Arten in NRW, S. 24ff):

G = günstiger Erhaltungszustand
U = ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand
S = ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand
+ = sich verbessernd
- = sich verschlechternd
* = Durchzügler

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln *Knäkente, Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Heidelerche, Großer Brachvogel, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Grünschenkel, Kiebitz* in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Für *Löffelente, Rebhuhn* und *Turteltaube* wird ein **schlechter Erhaltungszustand** angegeben.

[5] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Beim Plangebiet handelt es sich neben der o.g. verbliebenden Ackerfläche um eine überwiegend bereits bebaute und im Übrigen durch Zier-/Hausgärten geprägte Fläche am Rand des Siedlungsbereichs. Die bisherige Freifläche, auf der künftig eine geordnete, ergänzende Wohnbebauung zu erwarten ist, unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die intensive Landwirtschaft und die umgebenden Nutzungen.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben aufgeführten oder anderer planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie die anthropogenen Einflüsse dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Das Plangebiet ist bereits heute Störeinflüssen durch die bestehende Bebauung mit Gartennutzungen bzw. Ackernutzung im Plangebiet und im Umfeld sowie die angrenzenden Straßen ausgesetzt. Auf Grundlage der Planung kann es insbesondere durch die Neuerrichtung von Gebäuden und die damit verbundene Bautätigkeit sowie die dauerhafte Bodenversiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Somit verliert das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung in Teilen das bisher potenziell verbliebene Lebensraumpotenzial für sogenannte „Offenlandarten“. Gehölzrodungen o.ä. sind für eine künftige bauliche Nutzung der verbliebenen Freifläche nicht erforderlich. Neu entstehen etwas strukturiertere Lebensraumpotenziale analog zu den vorhandenen Flächen mit kleinteiliger Bebauung und Hausgärten. Zu ergänzen ist im vorliegenden Fall, dass eine Bebauung der zentralen bisherigen Freifläche auch unabhängig von der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 34 BauGB bereits grundsätzlich möglich ist. Die vorliegende Planung hat hier nur ordnenden Charakter.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird nach heutigem Stand nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt im Aufstellungsverfahren andere oder ergänzende Erkenntnisse mitzuteilen.

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

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind u.a. die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich ange-

ordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei der Erstaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden, ob die Planung erforderlich ist und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Planung ist hier erforderlich, um die Planungsziele einer geordneten und effektiven Fortentwicklung der Bebauung auf der Südseite des Fasanenwegs zu erreichen.

Mit dem BauGB und dem hier angewandten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der damit verbundenen Vorteile (Vermeidung zusätzlicher Freirauminanspruchnahme, Mit-/Weiternutzung bestehender Infrastruktur etc.) gefördert. Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleichsbedarf besteht hier somit planungsrechtlich nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 wird die Inanspruchnahme einer verbliebenden Freifläche im Siedlungszusammenhang am Ortsrand unterstützt, so dass der dauerhafte Verlust dieser Freifläche durch eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima wahrscheinlicher bzw. beschleunigt wird. Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen baulich vorgeprägt und besitzt insgesamt keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und an den ÖPNV, an technische und soziale Infrastrukturen sowie die innerörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote.
- Die Lage der Baufenster ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper in Richtung Süden und Südwesten.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2024 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Das Erfordernis besonderer **Maßnahmen zur Klimaanpassung** besteht im Rahmen der vorliegenden, kleinteiligen, ordnenden Planung nicht.

Die vorgesehene begrenzte bauliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbauflächen, WA, davon	**1,59**
Fläche für Geh-, Fahr- Leitungsrechte	*0,01*

Straßenverkehrsfläche	**0,04**
Gesamtfläche	**1,63**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Verl hat in seiner Sitzung vom 31.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Fasanenweg-Süd“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde darüber abgestimmt, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen sind.

- wird im weiteren Planverfahren ergänzt -

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Fasanenweg-Süd“ dient der städtebaulich geordneten Entwicklung im Südwesten von Kaunitz. Durch die Planung wird eine maßvolle Nachverdichtung am Siedlungsrand auf der Südseite des Fasanenwegs gesteuert und die dauerhafte städtebauliche Ordnung der Bestandssituation gesichert. Die Maßnahme wird im Rahmen der Innenentwicklung als sinnvoll angesehen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die o.g. Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Stadtrats und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Verl, im Oktober 2017