

STADT VERL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 "Seniorenheim Sürenheide"

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 02.08.2021

Bearbeitung:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513 - 90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhalt

I.	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	4
1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
3	Bestandssituation	7
3.1	Städtebauliche Situation / Freiraum	7
3.2	Verkehrliche Erschließung	7
3.3	Infrastrukturelle Situation	7
4	Planungsanlass und Planungsziel	7
5	Städtebauliches Konzept	8
6	Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2	Flächen für Stellplätze	12
6.3	Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft	12
6.4	Verkehrsflächen	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften	15
6.6	Hinweise	15
7	Auswirkungen / Planungsrelevante Belange	15
7.1	Nachhaltigkeit der Bauleitplanung	15
7.2	Belange der Ver- und Entsorgung	16
7.3	Belange des Denkmalschutzes	16
7.4	Belange der Umwelt	17
7.5	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	17
7.6	Belange des Immissionsschutzes	17
7.7	Belange des Boden- und Wasserschutzes	18
7.8	Belange des Klimaschutzes / Einsatz regenerativer Energien	18
7.9	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	19
7.10	Kosten und Finanzierung	19
7.11	Fachgutachten	19
7.12	Flächenbilanz	19

II. Umweltbericht	21
1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	21
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
1.3 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	22
1.3.1 Fachgesetzliche Vorgaben	22
1.3.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten	25
1.4 Methodik der Bewertung	26
2 Umweltauswirkungen	26
2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.2 Fläche und Boden	27
2.3 Wasser	28
2.4 Luft und Klima	29
2.5 Landschaft und Ortsbild	30
2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	31
2.7 Kultur- und Sachgüter	32
2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes	33
3 Wechselwirkungen	33
4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich	34
5.1 Vermeidung und Minderung	34
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
6.1 Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet	35
6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort	35
6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort	35
7 Zusätzliche Angaben	36
7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	36
7.2 Maßnahmen der Überwachung	36
7.3 Zusammenfassung	36
7.4 Quellen	37

I. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Seniorenheim Sürenheide“ liegt südlich der Königsberger Straße im Ortsteil Sürenheide der Stadt Verl.

Im Norden wird der Planbereich von der Königsberger Straße, im Westen vom Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Verl und im Süden von einem den Ölbach begleitenden Grünstreifen begrenzt. Die östliche Grenze befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zur westlichen Grenze ungefähr auf Höhe der gegenüber liegenden Einmündung des Sudetenweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtflächengröße von insgesamt ca. 1,04 ha und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Verl, Flur 18, Flurstücks-Nrn. 438 (teilweise) und 906 (teilweise).

Die beschriebene Fläche steht mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen (Flurstück 906 - Eigentümerin ist hier die Stadt Verl) in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers, der Seniorenpark Verl GmbH. Die Gesellschaft ist als Investorin Initiator dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet:

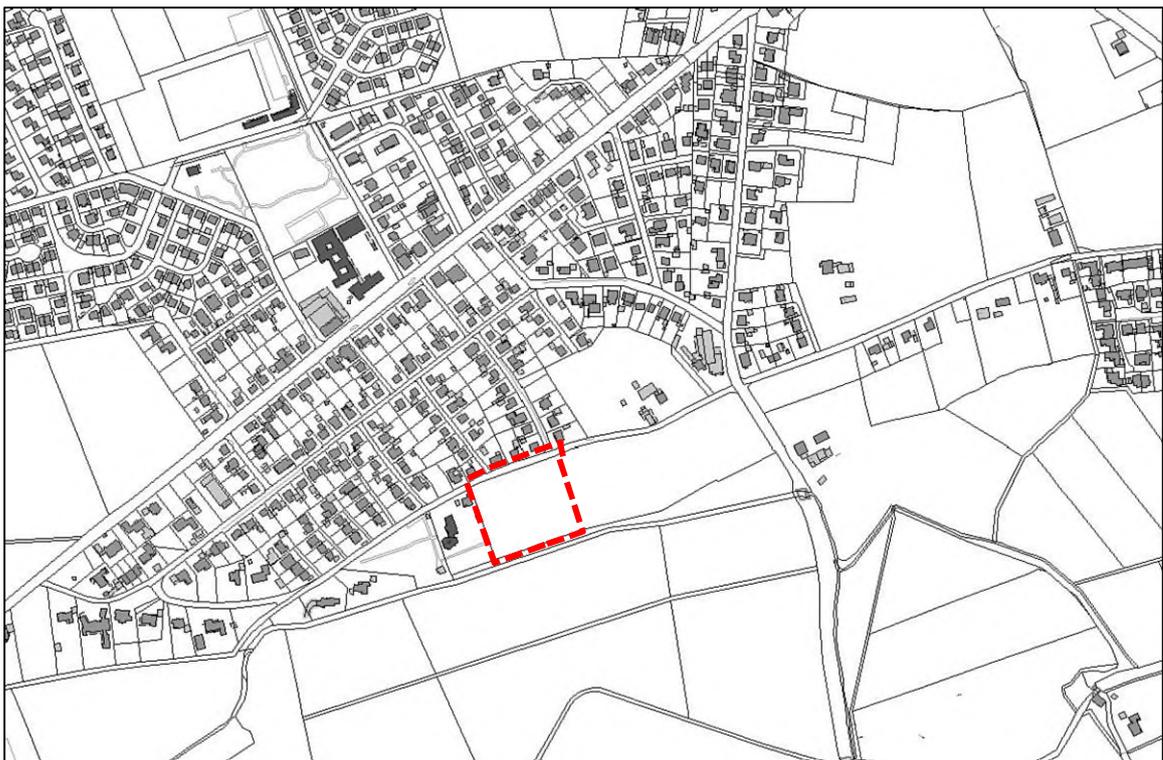


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus (siehe Abbildung 2).

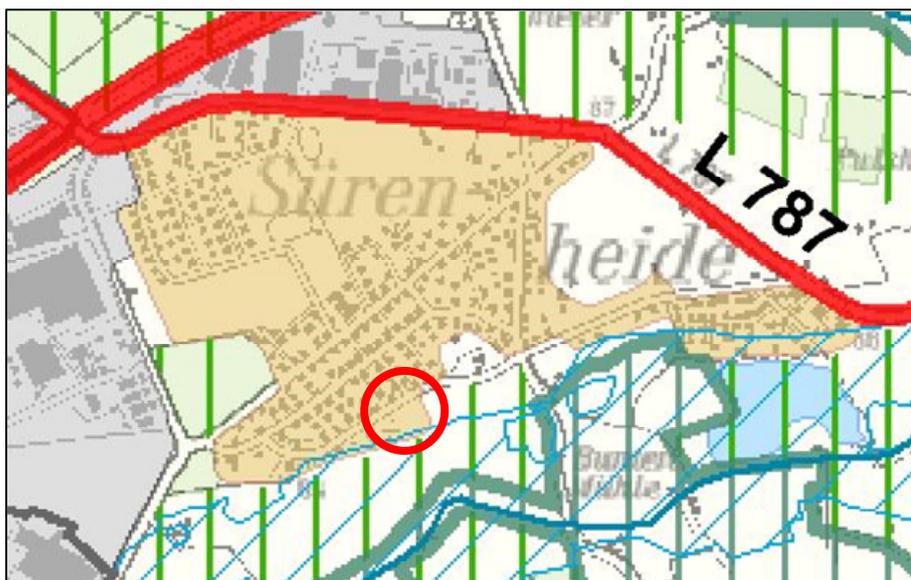


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld – o.M.

Der Regionalrat Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 beschlossen, den Regionalplan Ostwestfalen-Lippe neu zu erarbeiten. Der Entwurf stellt das Plangebiet gemäß Erarbeitungsbeschluss als einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar, der bis zur Sürenheider Straße im Osten reicht, also auch die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Plangebietes für eine zukünftige Siedlungsnutzung vorsieht.

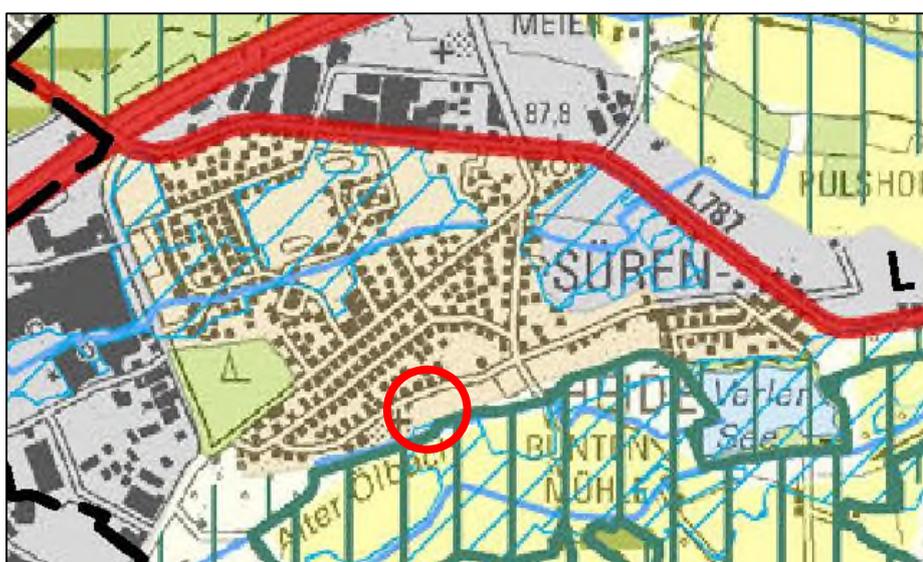


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 – o.M.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Seniorenheim Sürenheide“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Verl ist für den westlichen Teil des Vorhangsgrundstücks eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Diese Darstellung ist Bestandteil einer größeren Fläche, die den gesamten Bereich der evangelischen Kirche Verl entlang der Königsberger Straße umfasst. Der östliche Teil des Planbereiches ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan enthält für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenfalls die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes als nachrichtliche Übernahme, welches auch die westlich angrenzenden Wohnbauflächen sowie das Kirchengelände miteinschließt. Allerdings ist die Landschaftsschutzgebietsverordnung mit der Bezeichnung „LSG-Gütersloh“ für den Planbereich laut Fachinformationssystem des Landes NRW LINFOS 2014 außer Kraft getreten.

Somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 wird daher die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird die Darstellung im Flächennutzungsplan an die Zielsetzung der Planung angepasst, so dass für den westlichen Bereich die Darstellung einer Wohnbaufläche und für den östlichen Bereich die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ vorgesehen ist. Die bisherigen Darstellungen von Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft sollen zugunsten der o.g. Darstellungen entfallen. Ebenfalls entfallen wird die nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

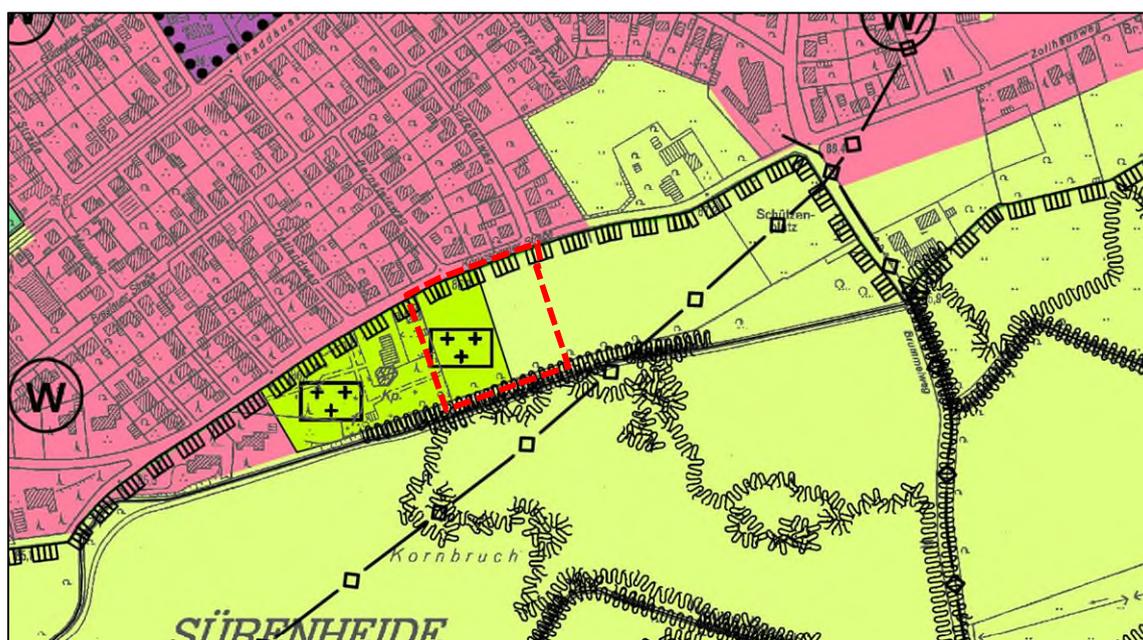


Abbildung 4: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan – o.M.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Der Planbereich stellt sich weitgehend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an eine vorhandene Wohnbebauung dar. Das Vorhabengebiet liegt unmittelbar an der Königsberger Straße, die die derzeitige Ackerfläche an ihrem Nordrand begrenzt. Im Süden befindet sich eine mit Büschen und Bäumen bestandene Fläche, die sich in südliche Richtung bis zum anschließenden Ölbach erstreckt.

Jenseits der Königsberger Straße schließt der von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnsiedlungsbereich von Sürenheide und in westlicher Richtung das Grundstück der ev. Kirchengemeinde Verl mit Pfarrhaus, Kirche, Jugendzentrum und Friedhof an.

Das Plangebiet weist geringe Höhendifferenzen von bis zu 0,7 Metern auf. Die geringsten Geländehöhen finden sich im Südosten (Höhenlage ca. 86,3 m über Normalhöhennull-NHN); die höchsten Punkte mit rund 87,0 m über NHN finden sich am Nordrand des Plangebietes im Verlauf der Königsberger Straße.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Königsberger Straße erschlossen. Von dort sind weiterführende Hauptverkehrsstraßen von Verl (Sürenheider Straße, Thaddäusstraße) gut erreichbar. Die äußere Erschließung ist insgesamt gesichert.

Die Bushaltestelle Verl, Schulzentrum der Buslinie 73.2 „Sürenheide – Verl“ befindet sich ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Diese Buslinie stellt die Anbindung an das übrige Stadtgebiet von Verl sicher.

Der Planbereich wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Straßen an die anschließenden Siedlungsgebiete angebunden. Zudem verläuft ein eigenständiger Fußweg in dem Waldbereich entlang des Ölbachs. Das zukünftige Seniorenzentrum ist somit auch für Fußgänger gut erreichbar.

3.3 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet liegt ca. als 3,0 km westlich des Kernbereichs von Verl. Dort finden sich alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen und gemeindlichen Infrastruktur. Einige Ärzte, Apotheken und Nahversorgungseinrichtungen finden sich zudem im näheren Umfeld, insbesondere entlang der Thaddäusstraße.

4 Planungsanlass und Planungsziel

Auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Königsberger Straße im Ortsteil Sürenheide plant die Seniorenpark Verl GmbH die Errichtung eines Senioren- und Pflegezentrums, welches aus 2 Gebäuden besteht. In den beiden vorgesehenen Gebäuden sollen sowohl vollstationäre Pflegeplätze als auch Einrichtungen für solitäre Kurzzeitpflege und für die Pflege jüngerer Menschen entstehen. Daneben sollen barrierefreie Wohnungen angeboten werden.

Mit dem Planungsvorhaben wird die Absicht verfolgt, dem demografischen Wandel folgend zeitgemäße Wohneinrichtungen für ältere und pflegebedürftige Einwohner zu schaffen.

Da verbindliches Planungsrecht nicht vorliegt und eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auf der Grundlage der § 30-35 BauGB nicht gegeben ist, ist zur Schaffung des Planungsrechts zur Realisierung des Vorhabens und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 „Seniorenzentrum Sürenheide“ wird parallel zur Durchführung der 48. Flächennutzungsplanänderung betrieben.

5 Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel der Planung ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für die Ansiedlung einer Seniorenresidenz, welche aus einer Tagespflegeeinrichtung, barrierefreien Wohnungen und einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung besteht, zu schaffen.

Vorhaben

Die Investorin strebt im Plangebiet die Errichtung eines aus zwei Gebäuden bestehenden Senioren- und Pflegezentrums an. Der östliche Baukörper soll das Senioren- und Pflegeheim aufnehmen, in dem insgesamt 80 barrierefreie Heimplätze, die alle als Einzelzimmer ausgeführt werden sollen, angeboten werden. Die Seniorenresidenz soll eine eigene Vollküche erhalten, der Essensbereich soll öffentlich zugänglich sein und somit auch von Nachbarn oder Besuchern genutzt werden können.

Westlich des Seniorenheims sollen in einem weiteren Gebäude eine Tagespflegeeinrichtung und 16 barrierefreie Wohnungen untergebracht werden, untergebracht werden, die für Senioren ausgerichtet sind. In der Tagespflege werden Serviceleistungen für die Bewohner und auch Bewohner aus der Umgebung angeboten.

Für die Gebäude ist eine Gesamthöhe von rund 12 Metern bei einer dreigeschossigen Bauweise (zuzüglich eines weiteren Nichtvollgeschosses) vorgesehen. Sie sollen hinsichtlich ihrer Höhe durch die Staffelung einzelner Gebäudeteile mit unterschiedlichen Geschossigkeiten gegliedert werden, so dass sie sich insgesamt harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild einfügen werden.

Der Eingangsbereich der Seniorenresidenz ist in Richtung Osten und der der Tagespflegeeinrichtung bzw. der Wohnungen in Richtung Westen vorgesehen. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine großzügige Gartenanlage, die durch Fußwege und Terrassen mit Aufenthaltsbereichen gestaltet wird. Im Süden grenzt die Gartenanlage an die Freiflächen entlang des Ölbachs innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ab. Die innerhalb des Plangebietes sollen liegenden Flächen sollen parkartig mit einer Wegeverbindung in wasserdurchlässiger Ausführung gestaltet werden, so dass sich ein großzügiges Erscheinungsbild der Gartenanlage im Übergang zum anschließenden Freiraum ergibt.

Nördlich und westlich an die Baukörper schließt sich die Stellplatzanlage an. Die Freiflächen und insbesondere auch die Stellplatzanlage sollen durch die Pflanzung von Bäumen

gegliedert und ökologisch aufgewertet werden. Eine weitere ökologische Aufwertung erfährt das Gelände durch die Begrünung des obersten Geschosses.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept – o.M.

Verkehr

Für das Vorhaben sind westlich des Gebäudes der Tagespflegeeinrichtung 30 Stellplätze vorgesehen. Weitere 30 Stellplätze entstehen nördlich des Seniorenheimes parallel zur Königsberger Straße. Insgesamt können somit für das Gesamtvorhaben 60 private Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die verkehrliche äußere Erschließung des Vorhabens ist über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur gesichert. Besucher und Mitarbeiter der Einrichtungen sollen über zwei Zufahrten von der nördlich angrenzenden Königsberger Straße die Einrichtung erreichen und verlassen können. Die Anordnung der beiden Zufahrt ermöglicht die Befahrbarkeit des Grundstücks für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungswagen ohne Wendevorgänge.

Da allerdings am Südrand der Königsberger Straße derzeit kein Gehweg verläuft, soll die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ausgehend vom südlichen Fahrbahnrand um 2 Meter erweitert werden, so dass hier ein straßenbegleitender Gehweg angelegt werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des geplanten Erschließungskonzeptes der Seniorenresidenz eine verkehrssichere und verträgliche Anbindung gegeben ist.

Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der bereits vorhandenen Bebauung kann die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser gewährleistet werden.

Zur Wärmeversorgung der geplanten Nutzungen ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

Das im Plangebiet vom derzeitigen Gebäudebestand und weiteren versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken in den Untergrund versickert; das Schmutzwasser wird in den vorhandene Schmutzwasserkanal in der Königsberger Straße eingeleitet.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine zusätzliche Möglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit aufschiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind grundsätzlich möglich.

Von der Möglichkeit, das Verfahren auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB durchzuführen, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebietes, in dem die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung und von barrierefreien Wohnungen vorgesehen sind, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Gebietsausweisung ermöglicht eine Nutzung von Räumen in dem Gebäude auch für freiberufliche gewerbliche Zwecke. In einem reinen Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse.

Zur Vermeidung von Emissionen und zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

Sondergebiet

Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung, die in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Ausdruck kommt, dient der östliche Teil des Plangebietes der Unterbringung eines Senioren- und Pflegeheims mit bis zu 80 Pflegeplätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen. Auf der Grundlage des § 11 BauNVO wird das östliche Baugebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ festgesetzt und die folgenden Nutzungen als zulässig erklärt:

1. Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, etc.)
2. Gebäude für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
3. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften
4. Senioren- und behindertengerechte Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Arztpraxen
7. Büros
8. Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Die Ausnutzungskennziffern gem. § 17 BauNVO werden auf der Grundlage der konkreten Planungsabsicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Ausnutzungsgrad, der hinsichtlich GRZ und GFZ der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete entspricht, wird auf die besondere Lage im Übergang zum Freiraum reagiert. Zudem sollen für die Bewohner auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück ausreichend große Gartenflächen bereitgestellt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Oberkante der Gebäude gesteuert. Für das Baugebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Hochbauplanung auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus soll ein viertes Geschoss ermöglicht werden, welches jedoch bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss zu bewerten ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN)

definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 100,0 m über NHN sichert für die beiden Hauptbaukörper die angestrebte Gebäudehöhe von ca. 12,2 Metern planungsrechtlich ab. Sie basiert auf der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 87,4 m über NHN, die eine Mittelung der vorhandenen Geländehöhen im Umfeld darstellt.

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens sind bei der Beschränkung der Gebäudeoberkante notwendige Überschreitungen bei der Errichtung von Geländern und Absturzsicherungen, Fahrstuhleinrichtungen und technische Aufbauten nicht auszuschließen. Da die Errichtung solcher Bauteile im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Höhenfestsetzung durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 2,0 m ermöglicht.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die Baukörper trotz der Errichtung solcher Anlagen insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügen werden.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das den beiden projektierten Baukörpern mit ihren Terrassen (einschließlich eines Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht.

6.2 Flächen für Stellplätze

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücksflächen in ausreichender Zahl untergebracht werden. Hierfür werden entsprechende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entlang des westlichen, nördlichen und nordöstlichen Randes des Plangebietes festgesetzt. Garagen sind innerhalb der Baugebiete nicht vorgesehen.

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze für die beiden Baugebiete sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

6.3 Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft

Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil dieser Planbegründung.

Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des

Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dieser Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darin erfolgen die numerische Bewertung des Ist-Zustands sowie die Prognose des Soll-Zustandes (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) anhand der zugehörigen Biotopwertliste sowie Hinweisen zur Auf- und Abwertung von speziellen Biotoptypen wie Wald, Acker, Säumen und Gewässern.

Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biotoptyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird.

Insgesamt wird für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 eine Fläche von ca. 1,04 ha beansprucht. Aus der Gegenüberstellung des Zustands des Plangebietes vor Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes und der Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes errechnet sich ein Defizit von 312,5 Punkten (gemäß dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV von 2008).

Vorgesehen ist, die vollständige rechnerische Kompensation über ein bestehendes Ökokonto auf der Gemarkung Österwiehe, Flur 11, Flurstück 7209 nachzuweisen. Auf dieser Kompensationsfläche wurde die Anlage einer Sekundäraue mit einem naturnahen Sennebachlauf und die Entwicklung zum Bruchwald vorgenommen.

Die Sicherung der Umsetzung erfolgt durch Aufnahme einer entsprechenden Verpflichtung in den Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Verl und der Vorhabenträgerin abgeschlossen wird.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Umweltbüro Essen, Essen, mit Datum vom 14.02.2021 vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche und ihrer unmittelbaren Umgebung eine erhebliche Beeinträchtigung aller im Fachinformationssystem FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Vogelarten auszuschließen ist. Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind ebenfalls keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Fledermäuse sind in der unmittelbaren Umgebung mit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie (nicht essentiellen) Jagdhabitaten nicht auszuschließen, weshalb die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen auf Fledermausfreundlichkeit abgestimmt werden sollte.

Aus gutachterlicher Sicht und aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes wäre es wünschenswert, bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel (z. B. Mauersegler) vorzusehen. Dies ist jedoch nicht verpflichtend aus gesetzlichen Vorgaben abzuleiten.

Gleiches gilt für die Gestaltung der betrieblichen Freiflächen, bei denen für nicht gehölzbestandene Teilbereiche möglichst arten- und blütenreichen Wiesen und bei gehölzbestandenen Flächen vorzugsweise einheimische und für den Standort geeignete Arten gewählt werden sollten.

Artenschutzrechtliche Konflikte können für die ermittelten Konfliktarten ausgeschlossen werden. Somit löst das geplante Neubauvorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und einer Aufstellung des Bebauungsplans stehen bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Die Umsetzung der als wünschenswert erachteten Artenschutzmaßnahmen kann über vertragliche Regelungen mit dem Investor erfolgen.

Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Eingrünung und Beschattung der Stellplatzflächen zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 4 angefangene Stellplätze ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V (GALK-Liste) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 18-20 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze mit teilversickerungsfähigem Pflaster (z.B. Splittfugenpflaster, Rasenfugenpflaster) herzustellen sind. Zudem sind die Dächer der obersten Geschosse von Gebäuden dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie). Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

Waldabstand

Südlich an den Planbereich grenzt entlang des Alten Ölbachs ein ca. 90jähriger Traubeneichenbestand an, der als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft wurde. Zum Schutz der Gebäude und der darin lebenden Menschen vor möglicherweise umfallenden Bäumen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass der Abstand zwischen den geplanten Hochbauten und den jeweiligen Baumstandorten in der angrenzenden Waldfläche mehr als 30 Meter beträgt. Der Abstand vom Waldgrundstück zu Terrassen bzw. Zufahrten beträgt mindestens ca. 25 Meter, so dass auch hierzu ein angemessener Waldabstand gesichert ist.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes bzw. des Sondergebietes zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem südlich angrenzenden, baumbestandenen Streifen entlang des Ölbachs wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist der gehölzbestandene Teil dauerhaft zu erhalten. Auf den sonstigen Teilen ist eine Wiesenwirtschaft oder eine

extensiv gepflegte Parkanlage mit mindestens 30 % Gehölzanteilen vorzusehen. Es ist eine Regiosaatgutmischung mit den Charakterarten der Wiesen des Naturraumes und trocken bis frischer Standorte zu verwenden. Im Falle der Entwicklung zu einer Wiesenwirtschaft ist diese extensiv zu bewirtschaften, d. h. sie ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ein Pflegeumbruch sind nicht zulässig. Eine gegebenenfalls erforderliche Einzäunung ist so herzustellen, dass der Zaun einen Bodenabstand von ca. 30 cm aufweist, der Kleinsäugern eine Unterquerung ermöglicht.

Mit dieser Festsetzung wird ein verträglicher Übergang zwischen der Neubebauung und dem Waldbestand gesichert.

6.4 Verkehrsflächen

Die zu bebauende Fläche wird im Norden über die angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche der Königsberger Straße erschlossen. Diese im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Erschließungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gegenüber dem heutigen Zustand wird allerdings die Verkehrsfläche entlang des Plangebietes um 2,0 m in Richtung Süden verbreitert. Dadurch ist es möglich, entlang der südlichen Straßengrenze einen straßenbegleitenden Fußweg in einer Breite von 2,0 m anzulegen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchsetzung der baugestalterischen Absicht, auf dem Dach des obersten Geschosses eine Dachbegrünung vorzusehen, wird mit dem Bebauungsplan auf Grundlage von § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Demnach wird für die Baugebiete vorgegeben, dass dort als Dachformen nur Flachdächer zulässig sind. Damit kann die vorgesehene Dachbegrünung ermöglicht werden.

6.6 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Einsichtnahme von Unterlagen.

7 Auswirkungen / Planungsrelevante Belange

7.1 Nachhaltigkeit der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die durch die Bebauungsplanaufstellung ermöglichte Seniorenwohnanlage wird sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und zu einer städtebaulichen Aufwertung und Versorgung von Verl mit den benötigten Pflege- und Wohnplätzen für Senioren beitragen.

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

7.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Löschwasser kann über die in der Königsberger Straße verlaufenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Elektrizität, Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall soll das Niederschlagswasser über Rigolen auf dem Grundstück versickert werden. Im Zuge eines im Vorfeld erarbeiteten Bodengutachtens (Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Alten- und Pflegeheims in 33415 Verl-Sürenheide, GEO Ingenieure und Consulting, Göttingen, 16.09.2019) wurde bestätigt, dass die Kriterien für die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ an dem untersuchten Standort erfüllt sind.

Zur weiteren Minderung des Niederschlagswasserabflusses wird eine Dachbegrünung und die Verwendung von teilversickerungsfähigem Pflaster (z.B. Splittfugenpflaster, Rasenfugenpflaster) bei der Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen soll das zu bebauende Grundstück durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Leitungsnetz mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Königsberger Straße abgeführt werden. Für das Bauvorhaben sind maximal 2 Anschlusspunkte vorzusehen.

7.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden textlichen Hinweis.

7.4 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt. In diesem Zuge ist die Erarbeitung nachstehender Untersuchungen bzw. Gutachten erfolgt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt und stellt die Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der erarbeiteten Gutachten dar.

7.5 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich in das Verfahren einzustellen. Es ist vorgesehen, den Eingriff in Natur und Landschaft -soweit möglich- durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Planbereiches auszugleichen. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes aber unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht möglich ist, soll die vollständige rechnerische Kompensation über ein bestehendes Ökokonto auf der Gemarkung Österwiehe, Flur 11, Flurstück 7209 nachgewiesen werden.

Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen.

7.6 Belange des Immissionsschutzes

Die nördlich an die Neubebauung angrenzende Königsberger Straße weist nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf. Zudem befinden sich die nächstgelegenen Fenster von Aufenthaltsräumen mehr als 17 Meter vom Fahrbahnrand entfernt. Die schützenswerten Freibereiche wie Terrassen und Gärten sind an der lärmabgewandten Seite der Gebäude abseits der Verkehrswege angeordnet. Daher ist insgesamt davon auszugehen, dass für den Planbereich keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu befürchten sind. Auch gewerbliche Lärmimmissionen aus dem Umfeld liegen nicht vor.

In einer Entfernung von ca. 200 m liegt östlich des Plangebietes ein Schützenplatz, der an wenigen Tagen im Jahr genutzt wird. Aufgrund der nur temporären Nutzung handelt es sich bei entsprechenden Veranstaltungen um „seltene Ereignisse“ im Sinne der Nr. 7.2 TA Lärm, für die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zulässig ist. Da sich zudem im Umfeld des Schützenplatzes bereits heute Wohnsiedlungsbereiche in geringerer Entfernung befinden, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Wohnnutzung im Umfeld unverträgliche Lärmemissionen nicht vorliegen.

Die Nutzung selbst ist mit keinen erheblichen Lärmemissionen verbunden. Somit werden im Umfeld durch den Betrieb des Seniorenwohn- und Pflegeheims an keinem der umgebenden Wohngebäude Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausgelöst.

7.7 Belange des Boden- und Wasserschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Der Bereich befindet weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

7.8 Belange des Klimaschutzes / Einsatz regenerativer Energien

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 Abs. 3 BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Im vorliegenden Fall soll eine hocheffiziente Wärme- und Stromerzeugung über eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage erfolgen. Somit ist von einer guten Energieeffizienz der Neubauung auszugehen.

7.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers bzw. im Eigentum der Stadt Verl; die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

7.10 Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Verl. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Verl und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, u. a. zur Umsetzung des Vorhabens und zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten verpflichten.

7.11 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Alten- und Pflegeheims in 33415 Verl-Sürenheide (GEO Ingenieure und Consulting, Göttingen, 16.09.2019)

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Umweltbüro essen, Essen, 14.02.2021)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 „Seniorenheim Sürenheide“ (Umweltbüro essen, Essen, Februar 2021)

7.12 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplans	10.382 m ²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	995 m ²	9,6 %
Allgemeines Wohngebiet	3.567 m ²	34,4 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	776 m ²	
- davon Fläche für Stellplätze	1.340 m ²	
- davon Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	920 m ²	
Sondergebiet	5.820 m ²	56,0 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	2.020 m ²	
- davon Fläche für Stellplätze	1.115 m ²	
- davon Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	1.380 m ²	

Essen, 02.08.2021

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

II. Umweltbericht

1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Seniorenpark Verl GmbH, ein Tochterunternehmen der Lindhorst-Gruppe, möchte auf einer Fläche südlich der Königsberger Straße (östlich des Friedhofes) ein Senioren- und Pflegeheim sowie eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren bauen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 geschaffen werden.

Die Vorhabenfläche stellt sich als westlicher Teil einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha dar. Südlich angrenzend befindet sich ein Gehölzstreifen, der den „Alten Ölbach“ begleitet. Im Westen grenzt eine strukturreiche Friedhofsfläche mit älterem Baumbestand an. Die Wohnbebauung in der Umgebung besteht vorrangig aus Einfamilienhäusern.

1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Stadt Verl im Stadtteil Sürenheide und ist ackerbaulich genutzt. Die nördlich der Königsberger Straße bestehende Wohnsiedlung ist durch meist ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Das Umfeld des Plangebietes ist im Osten und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, im Westen gibt es einen Friedhof. Im Süden verläuft das Gewässer „Alter Ölbach“, das durch einen nördlich angrenzenden Gehölzstreifen von der derzeit ackerbaulich genutzten Vorhabenfläche getrennt ist.

Vorgesehen ist die Errichtung eines aus **zwei Gebäuden bestehenden Senioren- und Pflegezentrums**. Der östliche Baukörper soll ein Senioren- und Pflegeheim aufnehmen, in dem insgesamt 80 barrierefreie Heimplätze angeboten werden. Im westlichen Baukörper soll eine Tagespflegeeinrichtung mit 16 betreuten Wohnungen untergebracht werden. Zwischen den Gebäuden soll eine Gartenanlage entstehen, die durch Fußwege und Terrassen mit Aufenthaltsfunktion gegliedert wird. Im Süden grenzt die Gartenanlage an die Freiflächen entlang des „Alten Ölbaches“, die auf derzeitigem Ackerstandort eine parkartige Gestaltung erfahren werden. Im Norden und Westen schließt sich die Stellplatzanlage mit insgesamt 60 Stellplätzen an die Baukörper an.

Die Gebäude sollen eine Gesamthöhe von rund 12 Metern bei einer viergeschossigen Bauweise (3 Vollgeschosse zuzüglich eines weiteren Nichtvollgeschosses) aufweisen.

Die Freiflächen, die Stellplatzanlage und die Gebäude sollen durch die Pflanzung von Bäumen gegliedert und ökologisch aufgewertet werden, die Dachflächen werden in weiten Teilen begrünt.

Der östliche Teil des Plangebiets mit dem Pflegeheim wird als Sondergebiet, der westliche mit der Tagespflegeeinrichtung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,4 an der oberen Grenze der für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Werte der BauNVO liegen.

Die verkehrliche äußere Erschließung des Vorhabens ist über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur gesichert. Da am Südrand der Königsberger Straße derzeit kein Gehweg verläuft, soll die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ausgehend vom südlichen Fahrbahnrand um 2 Meter erweitert werden, so dass hier ein straßenbegleitender Gehweg angelegt werden kann.

Das Plangebiet wird über eine **Trennkanalisation** entwässert. Die Beseitigung des nicht behandlungspflichtigen Niederschlagswassers ist durch semizentrale Rigolenversickerung vorgesehen.

1.3 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

1.3.1 Fachgesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

In die Abwägung einzustellen sind die **Auswirkungen auf die Schutzgüter** (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die umweltbezogenen Auswirkungen **auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** („Schutzgut Mensch“) insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sowie die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes; die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Für das Planverfahren von besonderer Bedeutung sind die **Bodenschutzklausel** (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und die **Umwidmungssperrklausel** für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sowie die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Das BauGB ist somit medienübergreifend und querschnittsorientiert ausgerichtet, Konkretisierungen der eher allgemein formulierten Ziele finden sich in den jeweiligen Fachgesetzen zu den Schutzgütern.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Ziele des BlmSchG sind der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Bauleitplanung kommt im Bereich der Luftschadstoffe der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eine besondere Bedeutung zu, da diese Grenzwerte für die Belastung mit Schadstoffen wie Feinstaub und Stickstoffdioxid festlegt, die bei der Bewertung der Erheblichkeit von Auswirkungen einer Planung ebenso heranzuziehen sind wie bei der Bewertung der auf ein Vorhaben einwirkenden Belastungen.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

In das BNatSchG integriert sind die Vorgaben des europäischen Naturschutzrechtes, insbesondere der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Der Umgang mit deren Regelungen ist in methodischen Handreichungen und Empfehlungen niedergelegt.

Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im BNatSchG näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-

und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz (LWG-NW) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In § 44 LWG NW ist präzisierend festgelegt, dass nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des WHG zu beseitigen ist.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Zweck und Ziel des Gesetzes, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Ergänzend bestimmt das BBodSchG, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Die Bundesbodenschutzverordnung regelt die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wie auch die Anforderungen zum Beispiel an die Probennahme und Analytik, die Gefahrenabwehr und den Inhalt von Sanierungsplänen. Für eine Reihe von Schadstoffen enthält sie Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorgewerte.

Denkmalschutzrecht

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere werden dazu die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig eingeschaltet. Die Behörden sind aufgefordert, daran mitzuwirken, dass die Denkmäler in die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

1.3.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten

Der gültige **Regionalplan** weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Der Regionalrat Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 beschlossen, den Regionalplan Ostwestfalen-Lippe neu zu erarbeiten. Der Entwurf stellt das Plangebiet gem. Erarbeitungsbeschluss als einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar, der bis zur Sürenheider Straße im Osten reicht, also auch die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Plangebietes für eine zukünftige Siedlungsnutzung vorsieht.

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Verl stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zugleich wird die Lage der Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, wird parallel die 48. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen **Landschaftsplanes** des Kreises Gütersloh. Das Fachinformationssystem des Landes NRW LINFOS verzeichnet für den Geltungsbereich das LSG 3914-001 mit der Bezeichnung „LSG-Gütersloh“ und der ergänzenden Information, dass die Verordnung 1975 in Kraft getreten und 2014 außer Kraft getreten ist.

Das **Kataster schutzwürdiger Biotope** des Landes verzeichnet den südlich des Plangebietes verlaufenden „Alten Ölbach“ als schutzwürdiges Biotop BK-4116-154 mit der Bezeichnung „Alter Ölbach bei Sürenheide“. In der Begründung heißt es: *„Beim "Alten Ölbach" südlich von Verl-Sürenheide handelt es sich um einen alten Bachverlauf, genauer eine überwiegend begradigte, ehemalige Ausbaustrecke, die heute nur noch wenig Wasser führt, jedoch meist von einem wertgebenden Ufergehölzbestand begleitet wird. Er reicht vom Verler See im Osten bis zum Zusammenfluss mit dem "Neuen Ölbach" südöstlich der Siedlung Determeyer im Westen und umfasst damit etwa 3,5 km. Vermutlich aus Hochwasserschutzgründen wurde das eigentliche Fließgewässer als "Neuer Ölbach" etwa 200 m nach Südosten verlegt. Der "Alte Ölbach" ist überwiegend von Ackerland umgeben, seine Steilufer werden jedoch fast durchgehend von beidseitigen Ufergehölzen gesäumt. Meist sind es überwiegend ältere Erlenbestände, stellenweise kommen andere Bäume wie Eichen, Baumweiden oder auch Pappeln hinzu. Bereichsweise fließt der Bach direkt an der nördlichen Terrassenkanten-Böschung, die mit Kiefern- und Fichtenmischbeständen oder auch Birken-Eichenwäldchen bestockt ist. Bei fehlenden Ufergehölzen ist der Uferhochstaudensaum meist nur sehr schmal ausgebildet. Dem "Alten Ölbach" kommt im Siedlungsrandbereich eine besondere Bedeutung als Leitlinie innerhalb des lokalen Biotopverbundes zu.“*

Schutzziel ist es demzufolge, den „Alten Ölbach“ mit seinem Ufergehölzbestand zu schützen und zu erhalten.

1.4 Methodik der Bewertung

Die **Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen** eines Vorhabens kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen, weil dadurch die Grenze zwischen *erheblichen* Umweltauswirkungen und *schädlichen* Umwelteinwirkungen entfallen würde und insbesondere die Aspekte Vorsorge und Entwicklung/Förderung von Leistungen des Umwelthaushaltes gegebenenfalls zu wenig Beachtung erfahren. Erheblich ist eine nachteilige Umweltauswirkung also nicht erst dann, wenn diese so gewichtig ist, dass sie nach Einschätzung der Behörden zu einer Versagung der Zulassung führen kann.

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz haben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v. a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbal-argumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u.a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen Charakter sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.

2 Umweltauswirkungen

2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar, deren Saum zur Königsberger Straße max. 1 m breit ist. Acker und Saum sind als artenarm zu beschreiben. Der Acker grenzt im Süden ohne Pufferstrukturen an einem im Mittel ca. 10 m breiten Gehölzstreifen direkt an. Die Bäume des Gehölzstreifens sind verschiedenen Alters. Es handelt sich ausnahmslos um Laubbäume wie Ahorn und Eiche. Im Bereich des Plangebietes sind im Unterwuchs auch Sträucher vorzufinden, die im östlichen, breiteren Bereich (westlich des Brummelweges) kaum vorhanden sind. In einigen Bäumen wurden in mehreren Metern Höhe Spechtlöcher festgestellt. Großnester/Horste waren keine vorhanden.

Der Gehölzstreifen wird von einem intensiv genutzten Trampelpfad durchzogen, von dem aus an einigen Stellen das Ufer des „Alten Ölbaches“ zugänglich ist. Südlich des Baches verläuft ein Feldweg, dahinter erstrecken sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Zum Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche und ihrer unmittelbaren Umgebung ist eine*

erhebliche Beeinträchtigung aller im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Vogelarten auszuschließen.

Fledermäuse sind in der unmittelbaren Umgebung mit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie (nicht essentiellen) Jagdhabitaten nicht auszuschließen, weshalb die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen auf Fledermausfreundlichkeit abgestimmt werden sollte.

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind ebenfalls keine Verbotstatbestände zu erwarten.“

2.1.2 Vorgesehene Maßnahmen

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutzgut Flora/Fauna in Form von Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

2.1.3 Prognose der Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass bauzeitlich sämtliche Vegetationsbestände beseitigt werden. Die betroffenen Biotoptypen sind als solche von geringem ökologischem Wert einzustufen und werden nach Abschluss der Bauarbeiten durch neue, teilweise höherwertige ersetzt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen.

2.1.4 Bewertung

Das Vorhaben ist mit dem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden, die keine besondere Eignung für Offenlandarten unter den Vögeln aufweisen. Betroffen ist somit ein Biotoptyp, der geringe bioökologische Bedeutung hat. Erhebliche Auswirkungen auf eine Biotopverbundfunktion sind nicht zu erkennen.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen.

2.2 Fläche und Boden

2.2.1 Bestand

Im Plangebiet ist gemäß Bodenkarte im Norden der Fläche *natürlicherweise* tiefgründiger Sandboden (Bodentyp Podsol-Regosol) ausgebildet, im südlichen Teil auch tonig-lehmiger Gley. Da das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass der natürliche Bodenaufbau weitgehend erhalten geblieben ist.

Zur Beurteilung der Bodenfunktionen ist, soweit keine örtlichen Besonderheiten erkennbar sind, vorrangig die Auswertung der Bodenkarte 1:50.000 durch den Geologischen Dienst¹ in Hinblick auf das Vorliegen besonders schutzwürdiger Böden heranzuziehen. Die überwiegende Fläche (Podsol-Regosol) weist eine hohe Funktionserfüllung in Hinblick auf das Biotopentwicklungspotential (für trockene Extremstandorte) bei gleichzeitig sehr geringer natürlicher Ertragsleistung auf.

Der weit überwiegende Teil der Flächen mit diesen bodenkundlichen Eigenschaften ist durch die Siedlungsentwicklung im Bereich Sürenheide verloren gegangen und nur noch inselartig ausgebildet. Das bodenkundliche Entwicklungspotential ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht realisiert.

¹ Frei abrufbar z.B. über Tim-online und über ELWAS-Web

Es sind demzufolge besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG im Geltungsbereich des Planes vorhanden und betroffen.

Da es sich um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG zur Anwendung, der eine ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser vorschreibt (Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer). Es liegt die gutachterliche Einschätzung vor, dass eine Versickerung aufgrund der Standortverhältnisse möglich ist.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die Errichtung der neuen Gebäude und der privaten Verkehrsflächen werden Eingriffe in den Boden erfolgen, die zu einem vollständigen oder weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen führen.

2.2.3 Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. Die geplante Versickerung nicht behandelungspflichtigen Niederschlagswassers dient mittelbar auch dem Schutzgut Boden.

2.2.4 Bewertung

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Die Umnutzung von Teilen des Ackerlandes in Garten- oder Parkfläche ist zwar mit deutlichen Veränderungen des Bodenaufbaus verbunden, die grundlegenden Bodenfunktionen bleiben aber erhalten und werden tendenziell verbessert.

Betroffen sind Böden, die einen besonderen Schutzbedarf aufweisen, aber nur noch sehr kleinflächig ausgebildet sind und bei denen das Potential zur Entwicklung schutzwürdiger Biotopstrukturen aufgrund der intensiven Nutzung nicht realisiert ist. Bei der Auswahl der Kompensationsflächen zum Ausgleich der Eingriffe ist daher den Bodenfunktionen besonderes Gewicht beizumessen.

Es gibt keine wesentlichen Veränderungen der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand

Südlich des Plangebietes verläuft mit dem „Alten Ölbach“ ein **Fließgewässer** des Typs „Sandgeprägtes Gewässer der Sander und sandigen Aufschüttungen“, das einen geradlinigen (beogradigten) Lauf aufweist und strukturell stark verarmt ist.

Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte erst in Tiefen größer als 2 m zu erwarten. Das zum Bebauungsplan erstellte Bodengrundgutachten verzeichnet vor Ort ermittelte Grundwasserflurabstände zwischen 2,70 m und 4,10 m unter GOK.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet derzeit nicht wesentlich eingeschränkt.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor. Solche sind aufgrund der Nutzungsstruktur aber auch nicht zu erwarten.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen

Versickerung zum Zwecke der Siedlungsentwässerung findet in der Regel auf einer gegenüber der angeschlossenen Fläche sehr viel kleineren Fläche statt. Auf der Vorhabenfläche ist eine solche gezielte technische Versickerung möglich und auch vorgesehen. Somit wird dem örtlichen Wasserhaushalt über die Trennkanalisation kein Wasser entzogen.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

In Anbetracht der gemessen am Einzugsgebiet des Grundwasserleiters geringen Größe der in Anspruch zu nehmenden Fläche und des in einem Wohnzwecken dienenden Gebietes nicht in relevanten Umfang zu erwartenden Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, sind planungserhebliche Auswirkungen in Hinblick auf Schadstoffbelastungen und Wasserdargebot auszuschließen.

2.3.3 Vorgesehene Maßnahmen

Spezielle Maßnahme zum Gewässerschutz sind über die geplante und wasserrechtlich vorgeschriebene Versickerung hinaus nicht vorgesehen.

2.3.4 Bewertung

Die Analyse zum Schutzgut Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

2.4 Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Eine Klimaaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können **lufthygienisch-klimatische Aspekte** nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Auf der Vorhabenfläche selbst ist der Klimatotyp „Freilandklima“ zu erwarten, in den angrenzenden Siedlungsflächen ist vom Klimatotyp „Stadtrandklima“ auszugehen, der zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung anzeigt, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet.

Somit ist im Umfeld des Plangebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine **Luftleitungsfunktion** *im engeren Sinne* oder eine besondere Bedeutung für die Luftregeneration kommt dem Entwicklungsgebiet nicht zu.

Auf den offenen Ackerflächen ist zwar eine im Vergleich zu den Siedlungsflächen erhöhte Eignung zur **Kaltluftbildung** zu erkennen, diese erlangt aber aufgrund der generell guten klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse keine besondere Bedeutung, die einen planerischen Handlungsbedarf begründen würde.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der **Immissionssituation** im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als *Emissionsquellen* sind im Planungsraum vornehmlich die Königsberger Straße und der Brummerlweg zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) und des generell geringen Verkehrsaufkommens keine planungserheblichen

Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die Bebauung wird es eine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika dergestalt geben, dass sich auch im Plangebiet der Klimatoptyp „Stadtrandklima“ ausbilden wird. Dieser Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

Durch die geplante Dachbegrünung werden sich stadtklimatische Effekte (insbesondere die einer thermischen Veränderung) auf der Vorhabenfläche verringern und somit dazu beitragen, die stadtklimatischen Auswirkungen des Klimawandels zu verringern.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten, da der objektbezogene Verkehr minimal zunimmt. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

2.4.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut Klima und Luft sind Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

2.4.4 Bewertung

Das Vorhaben führt in Folge der geplanten Begrünungsmaßnahmen zu einer leicht negativen Veränderung der stadtklimatischen Verhältnisse bei der Temperatenausgleichsfunktion, weniger hingegen bei Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion. Diese Veränderungen bleiben aber auf das Plangebiet beschränkt. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Grundsätzlich negative Veränderungen werden auch durch die mit der Bebauung einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr) verursacht. Diese sind jedoch angesichts der minimalen Veränderungen und wegen der vergleichsweise offenen Anströmungsverhältnisse als nicht erheblich negativ zu bewerten.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Planung ist als umweltverträglich zu beurteilen.

2.5 Landschaft und Ortsbild

2.5.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Siedlungsrandlage im Übergang zu großräumig agrarisch geprägten Flächen mit eher geringem Strukturreichtum bestimmt. Blickbeziehungen reichen in der Regel auf mittlere Distanzen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld nicht.

2.5.2 Prognose der Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollkommen verändern. Die geplante Bebauung wird keine separate Eingrünung erhalten, da sich abzeichnet, dass sich die Siedlungstätigkeit nach Osten weiter fortsetzen wird. Die geplante Bebauung wird die der Umgebung um mehr als ein Geschoss überragen. Aufgrund des geringen Flächenumfanges der Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes jedoch nicht zu erwarten. Insbesondere werden sich Blickbeziehungen nicht wesentlich verändern.

2.5.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut sind Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Schaffung von Grünanlagen im Plangebiet vorgesehen.

2.5.4 Bewertung

Die Planung führt zu nur auf kurze Distanzen sichtbare Veränderungen des Ortsbildes. Eine grundlegende Veränderung des großräumlich zu beurteilenden Landschaftsbildes ist jedoch schon wegen der geringen Größe der Vorhabenflächen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen in Hinblick auf die landschaftsgebundene Naherholung sind auszuschließen.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine erheblichen Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist verbunden mit der geplanten Dachbegrünung und den weiteren Pflanzmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.

2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

2.6.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen

A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Auf das Plangebiet wirken lediglich verkehrsbedingte Schallimmissionen von der Königsberger Straße ein. Wegen der aktuell geringen Verkehrsbelastung und weil mit dem Vorhaben selbst auch nur eine geringe Zusatzbelastung einhergeht, wurde auf die Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung sowie einen schalltechnischen Fachbeitrag verzichtet.

Baubedingt, also zeitlich begrenzt, sind Schadstoffe, vor allem aber Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr absehbar.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Das Plangebiet liegt am Rande von Siedungsflächen mit großen öffentlich nutzbaren Grünflächenanteilen.

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung ist im Plangebiet zwar nicht vorhanden, es verläuft jedoch parallel der westlichen Grenze des Plangebietes ein intensiv genutzt Trampelpfad, der sich gewässerparallel durch den Gehölzbestand bis zum Brummelweg fortsetzt.

C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte

Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist im Bestand daher nicht zu erwarten.

2.6.2 Vorgesehene Maßnahmen

A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Es sind keine Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich oder vorgesehen.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Es sind keine Maßnahmen zur öffentlichen Freiraumversorgung vorgesehen.

C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen zur Gebäudebegrünung und zur Schaffung nutzbarer, parkartig gestalteter Freiflächen dienen aber mittelbar auch der Gesundheitsvorsorge.

2.6.3 Bewertung

Die geplanten Veränderungen werden als nicht erheblich negative Auswirkungen beurteilt, da die Einhaltung der vorsorgeorientierten Orientierungswerte der DIN 18005 in Hinblick auf den Lärmschutz bereits durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet ist, die mit energie-sparender Bauweise einhergehen.

Wegen der vergleichsweise offenen Siedlungsstruktur im gesamten Planungsraum und der damit guten Anströmungsbedingungen sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen auszuschließen.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird insoweit entsprochen, als erkennbar ist, dass sich an den derzeitigen Verhältnissen im Plangebiet in Hinblick auf die Gesundheit der Menschen keine wesentlichen Verschlechterungen ergeben.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestand

Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

2.7.2 Prognose der Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.7.3 Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

2.7.4 Bewertung

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes

2.8.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer Wohnbebauung üblicherweise zu erwartenden. Es ist voranzusetzen, dass mit diesen entsprechend der rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist voranzusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Grundsätzlich ist die neu geplante Versickerung von Niederschlagswasser als eine tendenziell positive Auswirkung der Planung hervorzuheben.

2.8.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien oder eine besonders effiziente Nutzung von Energie verbindlich vorschreiben. Der Vorhabenträger setzt aber aus eigenem Interesse Maßnahmen zur effizienten Nutzung von Energie um. Im vorliegenden Fall soll die Wärme- und Stromerzeugung über eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage erfolgen.

Es sind **keine erheblichen negativen Auswirkungen** zu erwarten, die zwingend einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

2.8.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind **keine erheblichen negativen Auswirkungen** zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist in der Regel nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann beispielsweise es zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das

Biotopentwicklungspotential aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsene Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes (Schutzgut Wasser) zu nennen.

Mit darüberhinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Planes ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung erhalten bleibt, bis über die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht die Grundlage für die im Rahmen der Regionalplanung bezeichnete vorgezeichnete bauliche Entwicklung bestehen.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Minderung

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, insofern als dass sie durch Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise verbunden mit einem angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen sicherstellen.

Die Regelungen zur Gebäudebegrünung und zur Begrünung der privaten Verkehrsflächen dienen insbesondere der Verringerung negativer Umweltauswirkungen auf das Geländeklima und das Ortsbild wie auch auf Flora und Fauna, die vorgesehene Versickerung von nicht behandlungspflichtigem Niederschlagswasser die auf das Schutzgut Wasser.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der auch die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie Aussagen zu den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen enthält.

Demzufolge führt die Umsetzung der Planung zu einem rechnerischen **Defizit von 312,5 Punkten**, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gedeckt werden kann. Vorgeesehen ist, die Kompensation über ein Ökokonto auf der Gemarkung Österwiehe, Flur 11, Flurstück 7209 nachzuweisen. Hier wurde bereits die Anlage einer Sekundäraue mit einem naturnahen Sennebachlauf und die Entwicklung zum Bruchwald vorgenommen.

Tabelle 1:

Eingriffsbilanzierung Plangebiet

Biototyp (vorher)	Größe (m ²)	Biotopwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biototyp (nachher)	Größe (m ²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)	Kompensationsbedarf/ anrechenbare Kompensationsleistung
Acker	9.420	2	18.810	Fläche nach § 9 (1) Nr. 20	2.300	5,00	11.500	
Acker-/Straßenrain	190	3	570	Strukturarmes Grün	2.705	2,00	5.410	
Verkehrsfläche (Straße, Fußweg), versiegelt	765	0	0	Dachbegrünung	830	0,50	415	
				befestigte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	3.545	0,50	1772,5	
				Verkehrsfläche (Straße, Fußweg, Stellplätze), versiegelt	995,0	0,00	0,00	
Summe	10.375		19.380		10.375		19.097,5	-312,5

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.1 Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet

Die gesamtstädtische Untersuchung geeigneter Wohnbau- bzw. Sondergebietsflächen für Seniorenanlagen erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sowie im Rahmen der Regionalplanung. Grundsätzlich ist die geplante Nutzung nicht als standortgebunden zu betrachten. Daher kann auf weitere Darlegungen an dieser Stelle verzichtet werden.

6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

Da es sich um die Umsetzung eines konkreten Vorhabens handelt, waren für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens Änderungen im Detail erfahren, diese verändern aber nicht die grundsätzliche Bewertung in Hinblick auf die Betroffenheit der Umweltbelange. Geprüft wurden insbesondere, wie die Stellplätze und die Zufahrtsituation optimal angeordnet werden und welche Maßnahmen der Begrünung möglich sind.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen die nachfolgend verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

7.2 Maßnahmen der Überwachung

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

7.3 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Errichtung eines Seniorenzentrum mit zwei Gebäuden, einer Stellplatzanlage und parkartig gestalteten Freiflächen auf einer verkehrlich erschlossenen, derzeit ackerbaulich genutzten Fläche.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben zwar negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter hervorrufen wird, die Umweltbelange dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber nicht prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind im Plangebiet fast ausschließlich Böden betroffen, die traditionell unter Ackernutzung waren und sind und bei denen daher das ihnen innenwohnendes Potential zur Bildung besonders hochwertiger Biotoptypen nicht ausgebildet ist.

2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist eine geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, die sich aber auf das Plangebiet beschränkt. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den angrenzenden Wohngebieten wie auch im geplanten Wohngebiet sind im Plangebiet auszuschließen.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist ausgeschlossen.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.
8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.

Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung beibehalten.

7.4 Quellen

Umweltbüro Essen (2021): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Seniorenheim Sürenheide“. Gutachten mit Stand von Februar 2021 Essen.

Umweltbüro Essen (2021): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.95 „Seniorenheim Sürenheide“ - Gutachten im Auftrag Seniorenpark Verl GmbH mit Stand von Februar 2021. Essen.

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Verl sowie verschiedener anderer Dienstleister (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- www.geoportal.nrw/fachportale
- www.elwasweb.nrw.de
- www.uvo.nrw.de
- www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/infosysteme_und_datenbanken/
- www.gd.nrw.de

Essen, 02.08.2021

umweltbüro essen Bolle und Partner GbR