

STADT VERL

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 67 „Brummelweg“,
3. Änderung**

Dezember 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
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 Sonstige Belange
- 4. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 3. Änderung**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlage:

Planungsbüro Tischmann/Loh (04/2021): Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Brummelweg“, 3. Änderung (UVP-Vorprüfung des Einzelfalls)

1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Brummelweg“ aus dem Jahr 1999 setzte den Kreuzungspunkt Brummelweg/Gütersloher Straße L 757/Westweg und den weiteren Verlauf des Brummelwegs fest. Zudem bildet er die planungsrechtliche Grundlage für die beidseitig dieser Haupteerschließungsstraße festgesetzten Mischgebietsflächen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Einschleifung der neuen Straßentrasse in den bestehenden Brummelweg wurde zunächst dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend umgesetzt. Der Straßenquerschnitt betrug etwa 6,0 m, der Bereich nördlich der „alten“ Straßentrasse wurde als Acker und der Bereich südlich dieser Trasse als Grünland bewirtschaftet. Im Rahmen des Straßenausbaus im Jahr 2012 wurde die Fahrbahn dann in nördlicher Richtung verschoben und auf der östlichen Fahrbahnseite um einen Graben und einen separaten Fuß-/Radweg ergänzt. Hierfür wurden festgesetzte Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 79 „Leinenweg-West“ in Anspruch genommen. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung soll nunmehr die Planung an den Bestand in der Örtlichkeit angepasst werden.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Anforderungen des § 13a BauGB sind aufgrund der Gesamtgröße und einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 bzw. 0,8 erfüllt. Darüber hinaus sind Teilbereiche des Änderungsbereichs bereits bebaut/versiegelt. Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen/bestehenden Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in einem gewerblich geprägten Bereich westlich der Kernstadt Verl, nördlich der Gütersloher Straße. Einbezogen werden der nordwestliche Teil des Bebauungsplans Nr. 67 „Brummelweg“ sowie der westliche Teil des Bebauungsplans Nr. 79 „Leinenweg-West“. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst etwa 0,55 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Heckenstruktur, Grünlandbereiche und nachfolgend einer kleineren Waldfläche,
- im Osten durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen eines Gewerbebetriebs,
- im Süden durch gemischte Nutzungen (Büronutzungen) und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte zum Bebauungsplan Nr. 67, 3. Änderung verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Brummelweg wurde in diesem Bereich im Jahr 2012 endausgebaut, wobei der Fuß- und Radweg durch einen Straßenseitengraben von der parallel verlaufenden Straßentrasse getrennt wird. Somit stellt sich der Änderungsbereich gegenwärtig i. W. als Straßenverkehrsfläche mit Saumstrukturen dar. Die randlichen Flächen wurden als Freiflächen bestehender Gewerbebetriebe gärtnerisch gestaltet bzw. haben sich (im Bereich der ehemaligen Straßentrasse) als Grünland-/Brachfläche entwickelt. Die bestehende (alte) Trasse des Brummelwegs im Westen des Plangebiets wird planungsrechtlich gesichert.

Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen gewerblich geprägten Flächen beidseits des Brummelwegs und der nach Norden/Nordwesten angrenzenden freien Landschaft, die durch landwirtschaftliche Nutzungen und straßen-/grabenbegleitende Gehölzstrukturen und kleinere Waldbereiche geprägt wird. Das Plangebiet ist über den Kreuzungspunkt Brummelweg/Gütersloher Straße L 757/Westweg gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.2 Sonstige Belange

a) Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – stellt das Plangebiet als Übergang vom *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) zum *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* dar, letzterer überlagert mit der Freiraumfunktion *Schutz der Natur*.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Verl ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Bereich östlich des Brummelwegs wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 gewerblich entwickelt und ist auch im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die vorliegende Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Eine besondere Wertigkeit des Plangebiets im Hinblick auf den Naturschutz ist mit Blick auf die Straßentrasse mit Saumstrukturen und die angrenzende Grünfläche im Osten sowie die Grünland-/Brachfläche im Westen nicht gegeben. Im Plangebiet sind keinerlei Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden, im Westen grenzt es jedoch direkt an das im Biotopkataster NRW verzeichnete schutzwürdige Biotop BK-4116-078 *Grünland in der Ölbachniederung westlich Verl*. Schutzziel ist die Erhaltung und Optimierung eines großen Grünlandkomplexes in einer Bachniederung mit autotypischen Lebensräumen wie Feuchtgrünland oder Stillgewässer. Nördlich des Einmündungsbereichs des Lerchenwegs auf den Brummelweg liegt das gesetzlich geschützte Biotop BT-4116-224-9.

Das FFH-Gebiet *Holter Wald* liegt etwa 6 km östlich des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh beginnt etwa 150 m nördlich der überplanten Flächen. Östlich des straßenbegleitenden Fuß-/Radwegs wurde eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit einzelnen Überhältern gepflanzt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie des relativ stark befahrenen Brummelwegs und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden durch die vorliegende, bestandsorientierte Planung keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgebiete im Umfeld erwartet.

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.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4116 (Rietberg), Quadrant 2 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Fließgewässer, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen, Brachen* und *Gebäude*, zwei Fledermausarten (beide streng geschützt) und 36 Vogelarten (davon 21 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen. Hiervon befinden sich unter den Vögeln *Feldlerche, Knäkente, Baumpieper, Waldohreule, Alpenstrandläufer, Flussregenpfeiffer, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Feldsperling, Kampfläufer, Dunkler Wasserläufer, Bruchwasserläufer, Grünschenkel* und *Kiebitz* in ungünstigem Erhaltungszustand. Für *Rebhuhn* und *Turteltaube* wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben.

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. Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig als Straßenverkehrsfläche nebst Saumstrukturen sowie als gewerblich genutzter Bereich dar. Die (ehemalige) Straßentrasse wurde bereits vollständig zurückgebaut/entsiegelt. Das Plangebiet unterliegt bereits heute Störeinflüssen durch den Verkehr auf dem Brummelweg bzw. die Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken sowie durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebiets vorkommen. Faunistische und floristische Kartierungen werden bisher nicht für notwendig gehalten.

c) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** steht im Änderungsbereich z. T. tiefreichend humoser Podsol-Gley an. Der Sandboden ist jederzeit bearbeitbar und weist eine sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 dm und 20 dm.

Gemäß der Karte der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² ist der im Plangebiet anstehenden Boden nicht schutzwürdig.

d) Wasser

Außer dem bestehenden Straßenseitengraben sind im Plangebiet keine weiteren Gewässer vorhanden. Es liegt weder in einem **Wasserschutzgebiet** noch in einem **Überschwemmungsgebiet**.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4316 Lippstadt; Krefeld 1982

² Geologischer Dienst NRW (Krefeld 2017): Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung, Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage (über TIM-Online).

e) Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind der Stadt keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist die **Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh** unverzüglich zu verständigen.

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

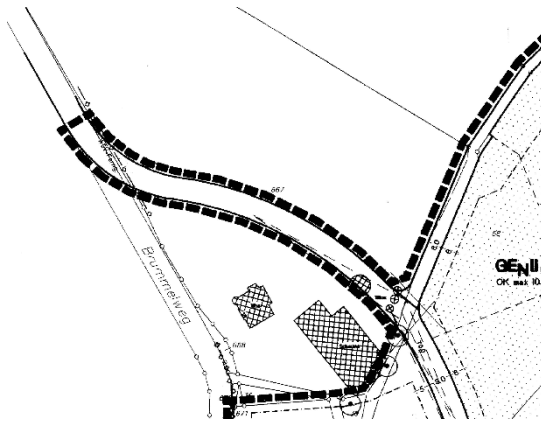
f) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale oder Baudenkmale sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 67, 3. Änderung nicht bekannt. Vorsorglich wird überdies auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG NRW).

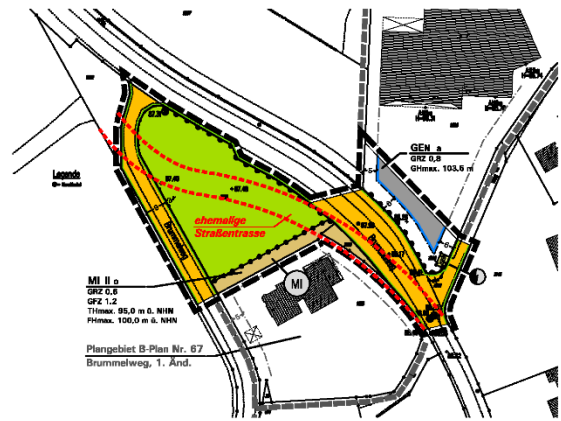
Boden- und Baudenkmale sind im vorliegenden Änderungsbereich und im nahen Umfeld nicht bekannt. Ebenfalls befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 3. Änderung

Der Brummelweg mündete ursprünglich etwa 150 m westlich des heutigen Kreuzungsbereichs auf die Gütersloher Straße (L 757). Der Bebauungsplan Nr. 67 „Brummelweg“ aus dem Jahr 1999 schaffte die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des Kreuzungspunkts Brummelweg/Gütersloher Straße L 757/Westweg und den weiteren Verlauf des Brummelwegs. Darüber hinaus wurden beidseitig dieser Haupteinfahrtsstraße Mischgebietsflächen und Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschleifung der neuen Straßentrasse in den bestehenden Brummelweg wurde zunächst auch entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne (inkl. Änderungen) umgesetzt. Im Rahmen des Straßenausbaus im Jahr 2012 wurde die Fahrbahn in nördlicher Richtung verschoben, gleichzeitig wurde auf der östlichen Seite der neuen Trasse, durch einen Graben getrennt, ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg angelegt.



Festsetzungen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67



Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 67, 3. Änderung

Abb. 1: Gegenüberstellung Urplanwerk und vorliegende 3. Änderung

Die Stadt Verl verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 67, 3. Änderung das Ziel, den Bebauungsplan an den Bestand in der Örtlichkeit anzupassen. Diesbezüglich werden die Flächen zwischen der alten und der neuen Trasse des Brummelwegs – entsprechend ihrer heutigen Nutzung – als Mischgebietsfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Östlich der neuen Trasse des Brummelwegs wird auch eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Leinenweg-West“ in diese Änderungsplanung einbezogen und die überbaubare Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets zurückgenommen.

Auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplans kann der Straßenausbau abgerechnet werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Brummelweg“, 3. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen, in Anlehnung an den Ursprungsplan (nebst Änderungen) sowie den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 79 „Leinenweg-West“ getroffen und die zur weiteren Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geregelt. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. v. m. § 9(4) BauGB wurden übernommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wesentlicher Änderungspunkt der vorliegenden Planung ist die Anpassung des ursprünglich geplanten Straßenverlaufs an die in der Örtlichkeit umgesetzte Trasse. Die Zufahrt zur westlich des Brummelwegs gelegenen (klein-)gewerblichen Nutzung einschließlich Stellplatzanlage werden – in Anlehnung an die direkt südlich angrenzende 1. Änderung des Bebauungsplans – als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Leinenweg-West“ die überbaubare Fläche des **eingeschränkten Gewerbegebiets** gemäß § 8 BauNVO in einem Teilbereich zurückgenommen.

Die im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 67 (einschließlich Änderungen) und Nr. 79 getroffenen Festsetzungen werden nicht geändert/angepasst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden entsprechend den Festsetzungen der o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen:

Für das **Mischgebiet** wird auch weiterhin auf eine maximal **voll zweigeschossige Bebauung** in **offener Bauweise** abgehoben. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird zur effektiven Baulandnutzung mit 0,6 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden. Ebenfalls um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die **Geschossflächenzahl (GFZ)** analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ mit GFZ 1,2 festgesetzt. Die Einbindung in den umgebenden Siedlungsbestand wird ergänzend mit den zusätzlichen Regelungen der zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** erreicht. Trauf- und Firsthöhe werden entsprechend begrenzt, nunmehr aber als maximal zulässige Gesamthöhe über NHN festgesetzt. Die als Mischgebiet festgesetzten Bereiche werden – entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung als Stellplatzfläche und Grundstückszufahrt – als **nicht überbaubare Grundstücksfläche** festgesetzt.

Für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** wird die Grundflächenzahl GRZ zur effektiven Baulandnutzung mit 0,8 als Obergrenze nach § 17 BauNVO – entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan – zugelassen, um für die gewerbliche Nutzung eine ausreichende Flexibilität zu wahren. Die im Ursprungsplan festgesetzte **Höhenentwicklung** von max. 15 m wird übernommen, nunmehr aber als maximal zulässige Gesamthöhe über NHN festgesetzt. Darüber hinaus wird auch weiterhin eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, d. h. es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude jedoch mehr als 50 m betragen darf. Damit soll typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung angemessen Rechnung getragen werden. Um den aktuellen Verlauf der Straßentrasse in der Plankarte abbilden zu können, musste die **überbaubare Fläche** des eingeschränkten Gewerbegebiets entsprechend zurückgenommen werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden die im Bebauungsplan Nr. 67 (nebst Änderungen) für das Mischgebiet getroffenen **örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. 9(4) BauGB** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im Einzelnen:

- a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Gleichzeitig werden im heutigen Baugeschehen verschiedene Dach- und Bauformen, wie die sogenannte 1½-geschossige Bauform mit mittel bis steiler geneigten Dächern sowie die voll 2-geschossige Bauform mit eher flach geneigten Dächern bzw. das Flachdach nachgefragt. Die Stadt erachtet die genannten Ausprägungen als ortstypisch. Zur angemessenen Entwicklung der Dachlandschaft werden – in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan ergänzend nur sehr grundlegende Regelungen getroffen:
 - Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen bei Dächern mit mittleren und stärkeren Dachneigungen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, sodass optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen kann. Gleichzeitig soll eine möglichst effektive Ausnutzung auch des Dachraums bei Bauformen mit geneigten Dächern offengehalten werden. Um dies zu erreichen und das Hauptdach gleichzeitig in gewissem Umfang optisch erkennbar zu erhalten, werden eine Mindestneigung des Hauptdachs von 35°, ein Mindestabstand der Dachaufbauten etc. zum Ortsgang und eine maximale Ausdehnung in der Dachhaut festgesetzt.

- Bei der **Dacheindeckung und -farbe** werden für geneigte Dächer ortstypische rote bis braune, graue/dunkelgraue und schwarze bis anthrazitfarbene Töne vorgegeben.
 - **Dachflächenbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.
- b) Werbeanlagen** können aufgrund ihrer Größe, Material, Anbringungsort, greller Farben und Leuchtverhalten negative Auswirkungen auf das Umfeld haben. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter sowie eine mögliche Fernwirkung berücksichtigen und diese nicht nachhaltig stören:
- Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern ist aufdringlich und sehr störend und soll daher unterbunden werden.
 - Werbeanlagen sollen in der Größe begrenzt werden und sich Gebäuden unterordnen.
- c)** Die Gestaltung größerer **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig und wird oft völlig unbefriedigend gelöst; durch Baumpflanzungen können diese wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Auch die optische Dominanz großer versiegelter Flächen kann durch kleinteilige Gliederung vermieden werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt hier spezielle Regelungen auf.
- d) Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum und aus der Distanz wirksam werden, was bereits durch eine schmale Vorpflanzung mit Gehölzen vermieden werden kann.

Analog zum rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 79** werden für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets auch vorliegend keine örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. 9(4) BauGB in den Änderungsplan aufgenommen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits heute schon vollständig erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Bauleitplanung an den in der Örtlichkeit bereits umgesetzten Ausbau des Brummelwegs angepasst, somit werden durch die Planung keine Auswirkungen auf das Straßennetz erwartet.

5.5 Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken heute Emissionen aus den südlich/östlich angrenzenden Misch- und Gewerbenutzungen ein. Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Gewerbenutzungen ermöglicht. Beschwerden hinsichtlich erhöhter Verkehrsbewegungen auf dem Brummelweg – nach Umsetzung des Straßenausbaus – sind der Stadt nicht bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Probleme gesehen.

Im Rahmen der Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurden von den Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine ergänzenden Informationen oder andere Einschätzungen zur Immissionsschutzthematik mitgeteilt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

a) Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird an die bestehenden örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen.

Auf die Satzung der Stadt Verl über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – *Abwasserbeseitigungssatzung* in ihrer jeweils gültigen Fassung wird ausdrücklich verwiesen.

b) Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen. Auf Ziffer 1. des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird hingewiesen.

Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind für eine Achsbelastung von mindestens 10 t sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von mindestens 16 t zu bemessen.

c) Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Durch die Lage an einem Fließgewässer besteht immer die potenzielle Gefahr von Überschwemmungen im Hochwasserfall. Der Kreis Gütersloh, Abteilung Tiefbau - Kultur- und Wasserbau empfiehlt die nach der europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie aufgestellten Gefahrenkarten und Risikokarten zu beachten und bei den baulichen Vorschriften zu berücksichtigen. Bei Planungen in solchen Gebieten ist der § 78b „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Im eigenen Interesse sollte der Bauherr eine hochwasserangepasste Bauweise in Erwägung ziehen. Informationen dazu finden sich beispielsweise in der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unter https://www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf.

d) Richtfunktrasse

In Ihrer Stellungnahme vom 02.11.2021 wies die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG auf zwei Richtfunkverbindungen im Bereich des Plangebiets bzw. direkt angrenzend hin. Diese befinden sich

in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 57 m über Grund. Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen im Änderungsbereich wird eine Abstimmung mit dem o.g. Richtfunkbetreiber dringend empfohlen. Kartenmaterial und Ansprechpartner liegen der Verwaltung vor.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier eine Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen,
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die Stadt geht nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bebauungsplans Nr. 67 „Brummelweg“, 3. Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Verl ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen. Die umweltrelevanten Fragestellungen sind jedoch gleichwohl im Planverfahren zu bearbeiten.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird nach geltendem Wortlaut des **Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW)** in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim **Bau einer sonstigen Straße** nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur inneren Erschließung der Wohngebietsflächen wird die Errichtung einer öffentlichen Planstraße vorbereitet, insofern kann das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung nach Landesrecht selbst für derartige untergeordnete Straßen nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Die Kommune hat daher vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchgeführt.³

Im Ergebnis führt – nach dem bisherigen Kenntnisstand – die Anpassung der rechtskräftigen Bebauungspläne an die bereits fertiggestellte Straßentrasse zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG und/oder des UVPG NRW**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Eine besondere Problematik bzgl. neuer Verkehre wird nicht erwartet. Es ist bei der insgesamt untergeordneten Größenordnung des Vorhabens auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Belange von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft zu rechnen. Die UVP-Vorprüfung ist als Anlage zur Begründung beigelegt. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 dieser Begründung verwiesen.

³ Planungsbüro Tischmann/Loh (04/2021): Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Brummelweg“, 3. Änderung (UVP-Vorprüfung des Einzelfalls)

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1f f. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1f f. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Die Rücknahme der Straßentrasse im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 67 (nebst Änderungen) wirkt sich auch auf das Schutzgut Boden aus. Die Verlegung der Straßentrasse ist bereits erfolgt. Die ehemalige Trasse des Brummelwegs wurde zurückgebaut und stellt sich – flächenmäßig untergeordnet – aktuell als Grünland-/Brachfläche dar. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der westliche Teil des Änderungsbereichs zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der überwiegende Teil des Mischgebiets wird schon heute als Stellplatzfläche und Grundstückszufahrt genutzt und wurde entsprechend befestigt. Die Randbereiche wurden als Rasenfläche gärtnerisch gestaltet.

Im Bereich des Plangebiets Bebauungsplan Nr. 79 „Leinenweg-West“ führt die vorliegende Änderung zu einer Rücknahme der festgesetzten überbaubaren Fläche in einem räumlich eng begrenzten Bereich. Dafür wurden für die Verlegung der Straßentrasse Gewerbeflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und überwiegend dauerhaft versiegelt.

Vor dem Hintergrund der gewerblichen Vorprägung, dem bereits erfolgten Rückbau der ehemaligen Straßentrasse sowie dem Umstand, dass im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen wurden, hat sich die Stadt Verl bereits vor geraumer Zeit für die räumliche Verlagerung des Brummelwegs entschieden. Nach Einschätzung der Stadt wirkt sich die vorliegende Planung nicht negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege, 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 von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Durch die vorliegende Planänderung werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, die Planung wird an den bereits durchgeführten Straßenausbau angepasst. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen aufgrund der o.g. Vorteile ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer 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 „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

6.4 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 (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des

§ 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁴ zugrunde zu legen.

Da das Plangebiet bereits vollständig anthropogen überprägt und darüber hinaus Störeinflüssen durch Verkehre auf dem Brummelweg bzw. durch angrenzende gewerbliche Nutzungen ausgesetzt ist, geht die Stadt davon aus, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Der Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung wurde die aktuelle Nutzungssituation zugrunde gelegt.

In diesem Zusammenhang wird auf die erforderliche Beachtung der Artenschutzbelange im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot** für geschützte Arten, hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf 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. Hinsichtlich des Artenschutzes für Vorhaben im Innenbereich ist zukünftig zu prüfen, ob die untere Landschaftsbehörde entsprechend der o.g. Handlungsempfehlung zu beteiligen ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **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.

Die Planung dient ausschließlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Bestandssituation vor Ort. Durch die Verlegung der Straßentrasse, unter Einbeziehung bislang als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzter Bereiche, erfolgt eine nur marginal erhöhte Versiegelung. Gleichzeitig ergeben sich durch die bereits erfolgte Entsiegelung der ehemaligen Straßentrasse des Brummelwegs entsprechende positive Auswirkungen auf das Lokalklima.

Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden (im Sinne des § 35 BauGB) maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit insgesamt angemessen berücksichtigt.

⁴ 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.

7. Bodenordnung

Konkreter Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen wird derzeit nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche*
Mischgebiet	350 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	670 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.940 m ²
Versorgungsfläche (Trafostation)	20 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	2.505 m ²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	5.485 m²

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der **Aufstellungsbeschluss** sowie der Beschluss über die Durchführung der **Offenlage** gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 67 „Brummelweg“, 3. Änderung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Verl in seiner Sitzung am 10.06.2021 gefasst. Auf die Beschlussvorlage DS 241/2021 wird verwiesen.

Nach Vorberatung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 25.11.2021 hat der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 21.12.2021 den **Satzungsbeschluss** über den Bebauungsplan Nr. 67 „Brummelweg“, 3. Änderung gefasst. Auf die Beschlussvorlage DS 411/2021 wird verwiesen.

b) Planentscheidung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 67 wurde u.a. der Kreuzungspunkt Brummelweg/Gütersloher Straße L 757/Westweg und der weitere Verlauf des Brummelwegs neu festgesetzt. Die Einschleifung der neuen Straßentrasse in den bestehenden Brummelweg wurde zunächst auch entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan (nebst Änderungen) umgesetzt, im Rahmen des Straßenausbaus im Jahr 2012 wurde die Fahrbahn dann in nördlicher Richtung verschoben. Hier werden im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 79 „Leinenweg-West“ festgesetzte Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wird die Planung nunmehr an den Bestand in der Örtlichkeit angepasst.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.