

Stadt Versmold, OT Oesterweg:

Begründung* zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Oesterweg

1. Allgemeines, Lage und Größe des Änderungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 1-Oesterweg wurde 1969 als Satzung beschlossen und steuert die Entwicklung von Teilen des im Geltungsbereich liegenden historischen Ortskerns des Versmolder Ortsteils Oesterweg, den Ausbau der Landesstraße 786 und die Nachverdichtung und städtebauliche Entwicklung der damals noch unbebauten Bereiche.

Die Ortsmitte von Oesterweg querte in Nord-Süd-Richtung eine 10 kV-Freileitung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-Oesterweg wurde dieser Bestand berücksichtigt und zzgl. eines beidseitigen Schutzstreifens von 8,0 m in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf den Originalplan Nr. 1-Oesterweg und auf die Verfahrensunterlagen wird ausdrücklich verwiesen.

Die o.g. Freileitung wurde mittlerweile abgebaut, die betroffenen Grundstücke stehen nunmehr für ergänzende Bebauung zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtvertretung Versmold beschlossen (Sitzung vom 24.07.2003), den Bebauungsplan Nr. 1-Oesterweg durch Neufestsetzung überbaubarer Flächen für einen Teilbereich im Norden des Bebauungsplanes zu ändern. Das Plangebiet dieser Änderung mit einer Größe von ca. 0,45 ha umfasst das Flurstück 35 in Flur 69 der Gemarkung Oesterweg zwischen *Obernstraße* und *Moosweg*.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Grundstück ist bislang nur mit einem Wohnhaus einschließlich Nebenanlagen bebaut. Das restliche Grundstück wird als Wiese freigehalten. Am südöstlichen Grundstücksrand befinden sich drei erhaltenswerte Eichen. Auf dem Grundstück stocken

* Satzung Mai 2005

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als **Überleitungsregelung** vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Versmold führt daher das bereits im Sommer 2003 eingeleitete Planverfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden.

darüber hinaus nur wenige Einzelbäume. Hierbei handelt es sich um kleinere Laub- sowie einige Nadelbäume.

Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Süden und Osten befindet sich zumeist älterer Gebäudebestand, im Westen schließen sich die durch den Bebauungsplan Nr. 45 entwickelten Allgemeinen Wohngebiete an. Nördlich des Eckbereiches *Obernstraße / Moosweg* liegt eine ehemalige Hofstelle, heute Gaststätte, mit vorgelagertem älteren Baumbestand.

2.2 Sonstige Planungsgrundlagen

Natur-, Boden- und Baudenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Im Änderungsgebiet hat sich jedoch ein **Maststandort** der ehemaligen 10 kV-Freileitung befunden. Hierbei soll es sich nach Aussage von Zeitzeugen eindeutig um einen Mast aus Holz gehandelt haben. Gemäß Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Minden wären Bodenbelastungen jedoch nur durch einen Stahlmast zu befürchten (oberflächennahe Bodenbelastungen durch ausgeführte Korrosionsschutzmaßnahmen). In Abstimmung mit dem StAfUA Minden sind dementsprechend weitergehende Untersuchungen des Oberbodens nicht erforderlich.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 9.5.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist vorzuhalten. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist der Mindestlöschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für 2 Stunden sicherzustellen.

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes handelt es sich um eine private Erschließungsstraße, deren Herstellung vom privaten Vorhabenträger übernommen wird. Deshalb wird ein allgemeines **Leitungsrecht** zu Gunsten der Versorgungsträger

(Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) **einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Belange sind durch das Änderungsverfahren nach heutigem Stand nicht betroffen.

3. Ziel, Inhalt und Festsetzungen dieser 7. Änderung

Das Flurstück 35 (Flur 69, Gemarkung Oesterweg) ist derzeit nur mit einem Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen bebaut. Durch die Festsetzung der 10-kV-Leitung mit Schutzstreifen ist auf dem ca. 4.450 m² großen Grundstück nach der heutigen Rechtslage darüber hinaus lediglich die Errichtung eines weiteren Gebäudes an der *Obernstraße* möglich. Südlich der Bestandsgebäude ist eine weitere Bebauungsoption gemäß Bebauungsplan Nr. 1-Oesterweg vorgesehen, diese befindet sich zur Hälfte auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 37).

Die o.g. Freileitung wurde mittlerweile abgebaut, das gesamte Grundstück steht nunmehr für ergänzende Bebauung zur Verfügung. Ziel der Bebauungsplanänderung vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung bzw. Neufestsetzung der überbaubaren Flächen.

Vorgeschlagen wird die Aufteilung des Flurstückes in 6-7 Bauplätze mit einer Größe von ca. 450 m² bis 560 m² sowie ca. 730 m² im Eckbereich *Obernstraße / Moosweg*. Ein Grundstück mit rund 1.000 m² verbleibt im Besitz des Alteigentümers.

Durch Neufestsetzung der überbaubaren Flächen wird die o.g. überbaubare Fläche auf der Grenze zum heutigen Flurstück 37 im Änderungsbereich aufgegeben und die Bebaubarkeit auf dem Nachbargrundstück eingeschränkt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die Nachbarbebauung (z.T. durch den Bebauungsplan Nr. 45 entwickelt) ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle Wohnbebauung zu favorisieren. Das Änderungsgebiet wird deshalb -und in Anlehnung an den Ursprungsplan- als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Nutzungsmaße orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und werden i.W. bedarfsorientiert in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur auf eine sog. 1^{1/2}-geschossige, familiengerechte Bebauung abgestellt. Die **Grundflächenzahl GRZ** und **Geschossflächenzahl GFZ** orientieren sich hierbei mit 0,4 bzw. 0,7 an durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken. Sie werden auf Grund der Lage und des Altbestandes nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte bzw. kleinparzellierte Bebauung nach möglichen Grundstücksteilungen zu vermeiden. Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht und lagebezogen die **offene Bauweise**, begrenzt auf **Einzel- und Doppelhäuser**, d.h. Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht eine volle zweigeschossige Bebauung. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nunmehr durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die **Traufhöhe** von maximal 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von zwei **Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** von maximal 9,5 m bietet ausreichenden Spielraum.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude dient der Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem Charakter des Wohngebietes und des Erschließungssystems widersprechende Verdichtung im Plangebiet.

Der gut einsehbare Kreuzungsbereich *Obernstraße / Moosweg* soll städtebaulich hervorgehoben werden. Die Nutzungsmaße sind auf dem ca. 730 m² großen Grundstück deshalb auf eine volle zweigeschossige Bebauung abgestellt und ermöglichen andere Bauformen sowie die Errichtung von Mietwohnungsbau.

3.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes ist im Nordwesten durch den kurzen Anschluss über die *Obernstraße* an die ca. 170 m entfernte Landesstraße 768 *Oesterweger Straße* gegeben. Die *Obernstraße* dient als (Wohn-)Sammelstraße und ist ausreichend leistungsfähig, um das relativ geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch ca. 7 Wohneinheiten zu bewältigen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die *Obernstraße* und den *Moosweg*. Die Grundstücke in zweiter Reihe werden über eine im südwestlichen Bereich vom *Moosweg* abgehende 4,0 m breite privaten Stichstraße mit Wendehammer (Wendemöglichkeit für Pkw durch Rangieren) erschlossen.

Im Ursprungsplan Nr. 1 war bereits eine Verbreiterung des *Moosweges* vorgesehen. In Anlehnung an den Ursprungsplan wird ein Streifen des Flurstückes 35 als öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten und planungsrechtlich gesichert, um eine Straßenbreite von 8,0 m für den *Moosweg* zu gewährleisten.

3.4 Erhalt von Gehölzstrukturen

An der östlichen Plangebietsgrenze ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Es handelt sich hierbei um Eichen, deren Standorte bereits eingemessen wurden. Diese markanten, das Gebiet prägenden Einzelbäume werden gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB nun planungsrechtlich gesichert. Im Änderungsgebiet befinden sich zudem einige kleine Laub- und Nadelbäume. Um eine sinnvolle Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, sollen diese Gehölzstrukturen jedoch nicht erhalten werden.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes.

Im Originalplan sind Regelungen zur Dachform sowie Dachneigung enthalten. Für den Änderungsbereich sollen die örtlichen Bauvorschriften nun ergänzt werden. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit großer Bandbreite in der Dachneigung (35°-48°) vorgegeben. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet. Dachformen wie Walm- oder Mansarddächer („Villentyp“) sind auf kleineren Grundstücken gestalterisch unbefriedigend.

Der gut einsehbare Kreuzungsbereich *Obernstraße / Moosweg* soll städtebaulich hervorgehoben werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen hier bereits über das klassische Einfamiliengaus hinausgehende Bauformen. Ergänzend werden deshalb zudem Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10°-22° zugelassen.

- Großformatige **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind. Zudem ist lediglich die Anordnung in einer Ebene zugelassen.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz. Zunehmend werden jedoch ausgefallene Farbgebungen angeboten (blau, grau, grün oder gelb). Diese sind im regionalen Siedlungsbild völlig untypisch, für die quartierinterne Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch und werden daher ausgeschlossen.

Glänzende **Oberflächen** sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion und der Fernwirkung grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben keinen Einfluss auf die Haltbarkeit in Bezug auf die Stabilität. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe, ermöglichen eine gleichfarbige Gesamtwirkung des Daches sowie eine breite Farbskala. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, sind aus den o.g. gestalterischen Gründen jedoch allenfalls als matte Beschichtung zulässig. Der Glanzgrad engobierter Dachziegel ist noch akzeptabel; Sinter-, Glanz- und Edelengoben sowie *Terra sigillata* sind jedoch auf Grund ihrer glasbildenden Zusätze und des daraus resultierenden Glanzeffektes nicht erlaubt.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dach- oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen hier aus Sicht des Architekten vermieden werden.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen. Bezugshöhenpunkt ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße.

d) **Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum und in Ortsrandlage große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei kleineren Grundstücken städtebauliche Ziele ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar.

e) Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenzverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen im Innenbereich, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen. Im vorliegenden Fall betrifft diese Frage insbesondere die unterschiedliche (rechtliche) Eingriffswirkung.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Nachverdichtung des bislang auf Grund der querenden 10-kV-Leitung und der erforderlichen Schutzabstände in Teilbereichen freigehaltenen Flurstücks auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung für sinnvoll und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Grundsätzlich wird die Nachverdichtung angesichts der innerörtlichen Lage und des Umfeldes im Sinne der Eingriffsregelung als vertretbar und als mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar bewertet.

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"¹ und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für die einzelnen Biotoptypen:

Zu A.1: Die Ermittlung der Größe der gemäß Bebauungsplan Nr. 1 zu versiegelnden Fläche erfolgt unter Einbeziehung der Größe des Bestandes sowie der Baufelder zzgl. eines Zuschlages für Nebenanlagen und Erschließung.

¹ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Stand: Mai 2001

Zu A.1: Der auf dem Flurstück 35 vorhandene Baumbestand ist im Ursprungsplan Nr. 1-Oesterweg nicht zum Erhalt festgesetzt worden und geht daher nicht in die Bewertung des rechtlichen Ausgangszustandes ein. Die nicht überbaubaren Flächen werden als strukturarme Gärten bewertet.

Zu B.1: Bei einer GRZ 0,4 wird für die geplante, lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern eine Gesamtüberbauung der Wohngrundstücke inkl. Nebenanlagen von 40 % angenommen. Ein möglicher Zuschlag gemäß § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen erfolgt nicht, da die Grundstücksgrößen eine maximale Ausnutzung bis auf Einzelfälle nicht erwarten lassen.

Zu B.1: Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Eichen werden planungsrechtlich gesichert. In der Bilanzierung werden diese als Biototyp 8.2 angesetzt und von der Gartenfläche des WA abgezogen.

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 1-Oesterweg							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Baufelder, Nebenanlagen, Erschließung	~ 1.320	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten	~2.880	2	1,0	2,0	5.760
2	1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	~250	0	1,0	0	0
Gesamtfläche			4.450	Gesamtflächenwert A:			5.760

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-Oesterweg							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	<i>WA-Größe insgesamt = 4.110 m², davon:</i>						
	1.1	Gebäude, Hofflächen	1.644	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten	2286	2	1,0	2,0	4.572
	8.2	Eichen	180	6	1,0	6,0	1.080
2	1.1	Private Erschließungsstraße	200	0	1,0	0	0
3	1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	140	0	1,0	0	0
Gesamtfläche			4.450	Gesamtflächenwert B:			5.652

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	-108
---	-------------

Zeile C zeigt die negative Differenz zwischen Planung und Bestand, hier also das Kompensationsdefizit: Die Bilanz ergibt für den Stand Entwurf Februar 2005 ein rechnerisches **Defizit von 108 Biotopwertpunkten**. Im Ergebnis wird daher ein zusätzliches Ausgleichserfordernis nicht gesehen. Im Verfahren nach §§ 4(1), 3(2) BauGB wurden keine entgegenstehenden Hinweise von den Fachbehörden vorgebracht.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Versmold führt das im Juli 2003 eingeleitete Planverfahren Nr. 1-Oesterweg, 7. Änderung auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und § 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist gemäß Rechtslage zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung nach BauGB a.F. und gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1, Nr. 18 zum UVP-Gesetz überschreiten. Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine Vorprüfung des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO (siehe dort, Nr. 18.7 und 18.8).

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Oesterweg bereitet jedoch nur ca. 4.110 m² Wohnbaufläche (ca. 1.644 m² maßgebliche Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO bei GRZ 0,4) im Innenbereich vor. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb des o.g. Prüfwertes. Besondere Umweltprobleme bezüglich Immissionsschutz sowie Naturschutz- und Landschaftspflege sind nicht zu erkennen. Eine Vorprüfung oder eine UVP werden somit aus Sicht der Stadt Versmold nicht erforderlich.

6. Hinweis

Auf das Planverfahren Nr. 1-Oesterweg wird ausdrücklich verwiesen. Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung Versmold und ihrer Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ergänzend verwiesen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 22.06.2004 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Versmold. Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Oesterweg wurde mit Schreiben vom 23.08.2004 **gemäß § 4(1) BauGB an die Träger öffentlicher Belange** verschickt. Insgesamt wurden von den Trägern öffentlicher Belange nur relativ wenige Anregungen vorgebracht. Als Beratungsergebnis haben sich folgende Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ergeben:

- Aufnahme eines Leitungsrechtes für den privaten Erschließungsstich zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.
- Gemäß Beschlusslage sollte eine oberflächennahe Untersuchung in dem Bereich des ehemaligen Maststandortes durchgeführt werden. Im Rahmen der Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit dem StAfUA wurde jedoch geklärt, dass eine weitergehende Untersuchung des Oberbodens nicht erforderlich sei, da es sich im vorliegenden Fall um einen Holzmast und nicht um einen Stahlmast gehandelt hat (vgl. Kap. 2.2 Altlasten) und somit keine Belastungen des Oberbodens zu erwarten sind.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlage zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses bzw. der Stadtvertretung der Stadt Versmold zum Offenlagebeschluss.

Die Offenlage gemäß **§ 3(2) BauGB** wurde vom 29.03.2005 bis einschließlich 02.05.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2005 über den Offenlegungszeitraum unterrichtet. Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen zum Entwurf vorgetragen, auch von den Trägern öffentlicher Belange sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung am 31.05.2005 im Ergebnis die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Oesterweg als Satzung beschlossen.

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung und ihrer Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Mai 2005