47

STADT VERSMOLD

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

„Bockhorst“

Dezember 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Bauleitplanung der Stadt Versmold,
Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung „Bockhorst"

Teil I: Begründung

1. **Einführung**
2. **Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
3. **Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
   - 3.4 Boden und Gewässer
   - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung**
   - 4.1 Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung
   - 4.2 Planinhalte und Planungsziele der 2. Änderung
5. **Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3**
   - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
   - 5.2 Erschließung und Verkehr
   - 5.3 Sonstige Belange
6. **Umweltrelevante Auswirkungen**
7. **Bodenordnung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil I: Begründung

1. Einführung

Die Stadt Versmold plant den Straßenendausbau des Stichwegs Bockhorster Bach. Gemäß derzeit gültigem Planungsrecht sieht der Bebauungsplan einen Wendehammer ca. 90 m nach der Einmündung vom Bockhorster Landweg vor. Im Zuge dieser Planung wurde u.a. eine Verlagerung der Wendeanlage zur besseren Anbindung der Gewerbetreibenden und zur Verringerung der Ausbaufläche vorgeschlagen. Eine Umsetzung dieses Vorschlags setzt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bockhorst" in seiner derzeit gültigen Fassung voraus.

Die Stadt Versmold hat den Sachverhalt geprüft. Im Ergebnis kann eine optimalere Lage durch die Verschiebung des Wendehammers in Richtung Südosten erzielt werden, ohne die ordnungsgemäße Anbindung der ansässigen Gewerbebetriebe einzuschränken. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtvertretung der Stadt Versmold in ihrer Sitzung im Juli 2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gefasst. Zudem wurden im Vorfeld verschiedene Ausbauvarianten erstellt und den Anliegern vorgestellt. Die abgestimmte Straßenausbauplanung bildet die Grundlage der vorliegenden Änderungsplanung.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bockhorst" liegt im Ortsteil Bockhorst und hier südlich des Ortskerns am Bockhorster Landweg. Es umfasst die Straße Bockhorster Bach auf ca. 110 m Länge, ausgehend vom Einmündungsbereich dieser Straße auf den Bockhorster Landweg. Genaue Lage und Abgrenzung des ca. 0,1 ha großen Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst einen asphaltierten Erschließungsstich (Bockhorster Bach), mit unbefestigten Randstreifen und z.T. begleitet durch schmale Rasenflächen am Straßenrand. Im nördlichen Teilbereich dienen zwei kleine Schotterwege zur Erschließung der ansässigen Gewerbebetriebe, zudem befindet sich hier eine kleinere Grünfläche.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch Wohn- und Gewerbenutzungen, die östlich und westlich angrenzen. Die direkt an der Straße liegenden Grundstücke grenzen hier mit unterschiedlich hohen Einfriedungen (Zäune, Hecken) an, südwestlich stocken einige große Nadelbäume auf einem privaten Grundstück. Etwas weiter nördlich liegen die Auenbereiche des Bockhorster Bachs/Aabachs mit gewässerbegleitenden Ufergehölzen.

SO

Die Straße Bockhorster Bach mündet im Süden des Plangebiets auf den Bockhorster Landweg, der in Richtung Norden zur Kreisstraße K 24 (Dissener Straße) und zum Ortskern Bockhorst führt sowie den Standort in Richtung Süden/Südwesten an die B 476 und an die ca. 4 km entfernte Kernstadt von Versmold anbindet. Der Bockhorster Landweg verfügt über einen gemeinsamen Geh- und Radweg und straßenbegleitende Gehölze.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung ebenso wie der gesamte Ortsteil Bockhorst Teil des *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs* mit der überlagernden Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung*. Als überörtlicher Plan legt der Regionalplan grundsätzlich Ortsteile erst ab einer Größenordnung von mindestens 2.000 Einwohnern als Allgemeine Siedlungsbereiche sowie nur überörtlich bedeutsame Verkehrstrassen fest. Eine Eigenentwicklung der Ortsteile bleibt hiervon unberührt, die Bebauungsplanänderung ist insgesamt nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Entsprechend den Darstellungen im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold liegt das Gebiet im Übergangsbereich von *gewerblichen Bauflächen* zu den sich westlich anschließenden *Flächen für die Landwirtschaft.* Östlich und nördlich grenzen gewerbliche, südlich gemischte Bauflächen an. Erschließungsstraßen werden von den Darstellungen des FNP nicht erfasst, da dieser lediglich die Grundzüge der Planung für den überörtlich und örtlich bedeutsamen Verkehr vorgibt. Gemäß § 8(2) BauGB gilt der vorliegende Änderung-Bebauungsplan als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb eines erschlossenen, i.W bebauten Gebiets und wird als Straße genutzt. Die angrenzenden Bereiche dienen teilweise als Vor- und Hausgarten bzw. Lagerfläche, sonst finden sich hier lediglich straßenbegleitende Rasenflächen und Schotterbereiche. Wertvollere standortgerechte heimische Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die naturschutzfachlichen Regelungen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet und sein Umfeld werden nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Es befinden sich hier auch keine **Natura 2000-Gebiete, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **Naturdenkmale** im Sinne des BNatSchG.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von **Natur- oder Landschaftsschutzgebieten** (NSG, LSG). Das „LSG Gütersloh" grenzt an den Geltungsbereich im Norden an.
- Im Biotopkataster geführte **schutzwürdige** bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 100 m nördlich befinden sich seggen- und binsenreiche Nasswiesen (gesetzlich geschützt, GB 3915-208). Außerdem grenzt nördlich ein schutzwürdiges Biotop (BK 3915-222) an.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] hat sich im Plangebiet ursprünglich Gley-Podsol auf Sandböden entwickelt. Diese Böden weisen im Oberboden keinen Grundwasser- und Staunässeeinfluss auf. Sie sind u.a. gekennzeichnet durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden. Das Grundwasser steht 8-13 dm unter Flur. Bei einem Grundwasserstand unter 13 dm unter Flur besteht Dürreempfindlichkeit, verbreitet hat sich Ortstein gebildet. Die Kriterien zu **schützender Böden** in Nordrhein-Westfalen[2] treffen auf diese Böden nicht zu.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich in ca. 35 m Entfernung fließt der Bockhorster Bach/Aabach. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Es wird auch nicht von **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten** erfasst.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Für zukünftige Nutzungen ist die allgemeine Verpflichtung nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz zu beachten, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast/ schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht gemäß §§ 15, 16 DSchG.

---

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

[2] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

52

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Änderungsplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 3** „Bockhorst" wurde zur geordneten Entwicklung eines ca. 2,2 ha großen Gewerbegebiets nördlich des Bockhorster Landwegs aufgestellt (Rechtskraft 1970).

Aufgrund des konkreten Bedarfs der ansässigen Betriebe an zusätzlichen Gewerbeflächen wurde die **1. Änderung und Erweiterung** des Altplans durchgeführt und erlangte 2002 Rechtskraft. Ziele dieser Planung waren die Ausweisung von gewerblichen Erweiterungsflächen zur Standortsicherung vorhandener Gewerbebetriebe und zur Abrundung der gewerblichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich sowie die Ausweisung von Ausgleichsflächen in Verbindung mit dem angrenzenden Bockhorster Bach. Der Bebauungsplan entwickelt entsprechend der o.g. Zielsetzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. GRZ 0,6, Begrenzung der Gebäudehöhen, Pflanzbindungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sichern die städtebauliche und gestalterische Einbindung der gewerblichen Bebauung in das Umfeld. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen insbesondere die Entwicklung eines gewässerbegleitenden Grünzugs entlang des Bockhorster Bachs sowie einen vorgelagerten Pflanzstreifen.

Der **Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung** umfasst den westlichen Randbereich der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3. Diese setzt hier nicht überbaubare Gewerbeflächen sowie eine zur Erschließung der Erweiterungsflächen erforderliche Planstraße mit einem Wendehammer fest.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Unterlagen zum Originalplan sowie seiner rechtskräftigen Änderung verwiesen.

4.2 Planinhalte und Planungsziele der 2. Änderung

Südlich des Ortskerns Bockhorst befinden sich die Gewerbeansiedlungen am Bockhorster Landweg. Zur angemessenen Erschließung der Flächen und dem verkehrsgerechten Ausbau wurde u.a. der vorhandene Weg Bockhorster Bach im Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung und Erweiterung als 7,50 m breiter Erschließungsstich mit einer Wendeanlage nach ca. 90 m Länge mit einem Durchmesser von 18 m planungsrechtlich festgesetzt.

Die Stadt Versmold plant nunmehr den bedarfsgerechten Endausbau der o.g. Planstraße. Für eine bessere Anbindung der vorhandenen Firmenzufahrt in Verbindung mit einer Reduzierung der Ausbaufläche soll in diesem Zusammenhang der bisher vorgesehene Wendehammer um knapp 20 m nach Süden in Richtung Bockhorster Landweg verschoben werden. Im Vergleich zu den bisher gültigen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung erfolgt dadurch lediglich ein „Flächentausch" hinsichtlich der Zuordnung von Straßenverkehrsfläche und nicht überbaubarer Grundstücksfläche.

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Wegs Bockhorster Bach, z.T. zuzüglich angrenzender und durch die Änderungsplanung betroffener Grundstücksflächen. Der

53

Verlauf der „neuen" Straße Bockhorster Bach und der ursprünglich festgesetzten Planstraße ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich. Der Unterschied betrifft insbesondere die Fläche der Wendeanlage. Wesentliches **städtebauliches Ziel** der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderte Ausbauplanung der Planstraße (Bockhorster Bach).

Durch die alleinige Verschiebung der Wendeanlage bei Übernahme der sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplans im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erfolgt somit im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.**

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Bockhorst" einschließlich seiner rechtskräftigen Änderung vollständig. Sollte sich der vorliegende Änderungsbebauungsplan als unwirksam erweisen, lebt das alte Recht insgesamt wieder auf.

5. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bockhorst" werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die sichere und optimierte Erschließung des Gewerbegebiets geschaffen. Die Festsetzungen leiten sich aus der in Kapitel 4 genannten Zielsetzung ab.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die planerische Absicherung des Stichwegs Bockhorster Bach wird auch eine Teilfläche der ehemals als Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße nunmehr der Gewerbegebietsfläche zugeordnet. Sie ist Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets. Daher ist es notwendig, für diesen überplanten Bereich Festsetzungen zu **Art und Maß der baulichen Nutzung** sowie zur **überbaubaren Grundstücksfläche** zu treffen. Die Überplanung hat hier allenfalls Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Vor diesem Hintergrund wird diesbezüglich der Festsetzungs- und Zulässigkeitskatalog der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Plangebiet übernommen, auf die zugehörigen Planunterlagen wird verwiesen. Die übernommenen Festsetzungen dienen hier i.W. der Transparenz und Klarheit.

5.2 Erschließung und Verkehr

Der Weg Bockhorster Bach dient der Erschließung der anliegenden kleineren Gewerbebetriebe und einzelnen Wohnhäuser. Er mündet im südlichen Geltungsbereich dieser Änderungsplanung auf den Bockhorster Landweg. Dieser stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen der Kreisstraße K 24 und der Landesstraße L 476 v.a. für

die ansässigen Gewerbetreibenden dar und sichert die Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Der bisher als Baustraße ausgebaute Bockhorster Bach soll nunmehr aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Bebauung endausgebaut werden. Im Sinne einer besseren Anbindung der Gewerbetreibenden und einer Verringerung der Ausbaufläche soll eine Verlagerung des Wendehammers umgesetzt werden.

Die Festsetzung einer **öffentlichen Verkehrsfläche** wird i.W. aus dem Originalplan übernommen. Die ursprünglich vorgesehene Straßenbreite von 7,50 m wird beibehalten. Sie ist angemessen dimensioniert und ermöglicht einen ausreichenden Spielraum im Zuge der Umsetzung. Gleiches gilt für die Wendeanlage von 18 m Durchmesser, der auch dreiachsigen Lkw das Wenden ohne zusätzliches Rangieren ermöglicht. Die neue Lage des Wendehammers orientiert sich an der abgestimmten Straßenausbauplanung. Er wird im Vergleich zur bisherigen Planung um knapp 20 m nach Süden in Richtung Bockhorster Landweg verschoben. Im weiteren Verlauf nördlich der Wendeanlage verbleibt der Weg Bockhorster Bach in seinem bisherigen Ausbauzustand und dient ausschließlich der Anbindung vereinzelter Streubebauung jenseits des gleichnamigen Bachlaufs.

Die Verkehrssituation für **Fußgänger** und **Radfahrer** verändert sich durch die vorliegende Änderungsplanung nicht. Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Bockhorster Landwegs ist weiterhin sichergestellt.

5.3 Sonstige Belange

a) Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Nutzungen, die vor dem Hintergrund des Planungsziels ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen verursachen könnten. Die Straße Bockhorster Bach dient der Erschließung bereits vorhandener Gewerbebetriebe und Wohngebäude. Sie ist in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden, Neuansiedlungen werden nicht ermöglicht. Besondere Konfliktsituationen sind diesbezüglich nicht bekannt und werden auch zukünftig durch die veränderte Lage des Wendehammers nicht erwartet. Nach heutigem Kenntnisstand wird somit **kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf** gesehen.

b) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet umfasst ausschließlich die Straßenverkehrsfläche des Stichwegs Bockhorster Bach einschließlich der Wendeanlage sowie einen kleinen Teilbereich nicht überbaubarer Gewerbeflächen. Der Stichweg ist bereits vorhanden und weitgehend asphaltiert, entlang der Randbereiche sind lediglich straßenbegleitend schmale Rasenstreifen vorhanden. Die bisher für den Wendehammer vorgesehene Fläche stellt in der Örtlichkeit derzeit eine Grünfläche dar. Eine besondere Wertigkeit des Änderungsbereichs ist aus Naturschutzsicht nicht erkennbar.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 1. Änderung und Erweiterung wurden Pflanzbindungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen aufgenom-

men. Diese befinden sich i.W. außerhalb des Plangebiets der vorliegenden 2. Änderung im nördlich angrenzenden LSG und werden entsprechend beibehalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung wurden die entsprechenden Vorgaben aus dem Ursprungsplan übernommen. Dies betrifft zum einen die Gestaltung der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie der nicht dauerhaft beanspruchten Fahrflächen und zum anderen die Pflanzbindung für Stellplatzanlagen mit mindestens 8 Stellplätzen. An den mit diesen Festsetzungen verbundenen Zielsetzungen (Minimierung des Versiegelungsgrads, Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas) wird somit festgehalten.

c) Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die **technische Ver- und Entsorgung** einschließlich der **Schmutzwasserbeseitigung** und der **Müllabfuhr** wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung und Erweiterung vorbereitet und erfolgt über die vorhandenen örtlichen Netze. Diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt und werden auch künftig nicht erwartet.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung" [3] zu entnehmen.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Umgang mit anfallendem Regenwasser wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung aufgegriffen (wasserdurchlässiges Material für Stellplätze/Zufahrten etc.) und im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung übernommen. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist grundsätzlich nicht immer ohne Weiteres möglich. In der Umsetzung ist darauf angemessen zu reagieren, auf den Trennerlass NRW wird ergänzend verwiesen. Diese Vorgehensweise wird vor dem Hintergrund des Planinhalts für angemessen erachtet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. U.a. wird bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten. Vor dem Hintergrund des Planungsziels und Planinhalts wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

---

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

56

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Straßen etc. bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Funktion des Bodens als Lebensraum, Filterkörper etc., sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Über die Inanspruchnahme des Bodens wurde bereits durch die Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entschieden. Grundsätzlich werden diese in ihrer Art und Dimension im Zuge der 2. Änderung übernommen, es findet innerhalb des Geltungsbereichs durch die Verschiebung der Wendeanlage lediglich im nördlichen Geltungsbereich ein „Tausch" der Zuordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenverkehrsflächen statt. Im Vergleich zum Ursprungsplan wird damit keine Mehrversiegelung vorbereitet. Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrads auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls übernommen (s. Kapitel 5.3 b). Dies wird vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung und der untergeordneten Flächengröße als verhältnismäßig und vertretbar erachtet.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. U.a ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i.W. die Lebensraumtypen *Kleingehölze/ Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *vegetationsarme/-freie Biotope* sowie *Säume/Hochstaudenfluren* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der „Planungsrelevanten Arten" in NRW[4] für das Messtischblatt 3915 „Bockhorst" neben dem Kammmolch 12 Fledermaus- und 27 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar.

Die überplanten Flächen von untergeordneter Größe unterliegen bereits heute erheblichen Störeinflüssen durch die benachbarten Nutzungen (Verkehr, Wohnen, Gewerbe). Die in der Örtlichkeit angrenzenden Strukturen bieten allenfalls ein gewisses Lebensraumpotenzial für „Allerweltsarten" (Eignung als Brut- und Nahrungshabitat). Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde daher bisher davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, im Plangebiet nicht oder zumindest nicht regelmäßig vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte

[4] Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 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.

Arten vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen werden hier nicht für notwendig gehalten.

Durch die Planung kommt es i.W. im nördlichen Teilbereich zu einem „Tausch" der hier bisher gültigen Festsetzungen. Entsprechend wird nunmehr im Bereich der bisher als Zufahrt genutzten Schotterflächen eine Asphaltierung durch die Anlage des Wendehammers ermöglicht. Die nördlich daran anschließende kleine Grünfläche, die bisher für den Wendehammer vorgesehen war, steht zukünftig für mögliche Nebenanlagen, Stellplätze etc. zur Verfügung. Die restliche Straßenverkehrsfläche ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden und weitgehend asphaltiert.

Somit wird erwartet, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans **keine artenschutzrechtlichen Konflikte** verursacht und die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind daher z.B. die Ausschlusszeiträume gemäß Landschaftsgesetz NRW für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken, Gebüschen etc. bei der Umsetzung zu beachten.

d) Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Gemäß § 1a(3) BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Die im Änderungsbereich geltenden Festsetzungen bestehen hier seit 2002 und werden soweit sinnvoll aus dem bestandskräftigen Plan übernommen. Planungsziel ist lediglich die Verschiebung einer bereits geplanten Wendeanlage, neue Baurechte werden nicht geschaffen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 hat soweit erkennbar keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen.

7. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bereits weitgehend im Eigentum der Stadt Versmold. Der für die Verschiebung des Wendehammers erforderliche Grunderwerb/Flächentausch ist mit dem entsprechenden Anlieger abgestimmt.

58

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m²*
Gewerbegebiet GE	230
Straßenverkehrsfläche	1.010
Gesamtfläche Plangebiet etwa	**1.240**

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bockhorst" dient der Optimierung der Erschließungssituation des Gewerbegebiets und der planungsrechtlichen Sicherung des von der Stadt geplanten Ausbaus des Stichwegs Bockhorster Bach. Standortalternativen existieren nicht.

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage VL-94/2011 der Verwaltung zur Sitzung des Rats vom 14.07.2011 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens.

Die Stadt Versmold hat sich entschieden, das Planverfahren als **„vereinfachtes Verfahren" gemäß § 13 BauGB** durchzuführen. Die betroffenen Anlieger wurden bereits vorzeitig im Rahmen der Straßenendausbauplanungen eingebunden.

Auf Grundlage der Entwurfsplanung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 16.05.2013 den Beschluss zur Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 13(2) Nr. 2, 3 BauGB gefasst. Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand im September/Oktober 2013 statt, parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieser Beteiligungsschritte sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Dezember 2013

Für die Stadt Versmold:
Im Auftrag

Nina Herrling

STADT VERSMOLD 11