



STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 63**

„Südlich Dürerstraße / Spitzwegstraße“

Juni 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Versmold, Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße / Spitzwegstraße“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.4 Bodenschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Eingriffsbewertung/-bilanzierung, Februar 2010
- A.2 Gutachterliche Stellungnahme, Baugrunduntersuchung, Prüftechnik ZDL GmbH, Osnabrück, 06.10.2008
- A.3 Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen [...], AKUS GmbH, Bielefeld, 12.10.2009, mit Nachtrag zur Stellungnahme des Kreises Gütersloh, Akus GmbH, Schreiben vom 25.05.2010

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“ liegt im Westen des Stadtteiles Loxten, südlich der Dürerstraße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Dürerstraße sowie die Bebauung südlich der Dürerstraße (Gemarkung Loxten, Flur 7, Flurstücke 174, 175, 176),
- im Osten durch die Bebauung südlich Dürerstraße/westlich Von-Schwind-Straße (Flurstücke 189, 190, 206) sowie durch eine Ackerfläche (Flurstück 213),
- im Süden durch Ackerflächen (Flurstücke 213 tlw. 192 tlw. und 152 tlw.)
- und im Westen durch Grünland (Flurstück 197) und durch die Bebauung südlich Dürerstraße/westlich Spitzwegstraße (Flurstücke 173, 174).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1,5 ha. Es werden netto etwa 1,23 ha Wohnbauflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Stadtteil Loxten liegt nördlich der Kernstadt, hier leben gut 3.100 Einwohner (Stand 01.04.2006). Der Stadtteil entwickelte sich abschnittsweise ab den 1950er Jahren als reiner Wohnstandort und ergänzt die Wohnsiedlungsflächen der nördlichen Kernstadt.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Vermold das Ziel, weiterhin auch in Loxten ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes vorzuhalten, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen, v.a. für Familien im Rahmen der Eigenentwicklung befriedigen zu können. Schwerpunkt der Baulandentwicklung liegt vorrangig in Richtung des eigentlichen Ortskernes im Bereich „Mittel-Loxten“, um die dort vorhandene Infrastruktur zu stärken und zu sichern.

Die Stadt Vermold hat sich daher intensiv bemüht, die bislang landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen zwischen Kreuzstraße und Dürerstraße (Gemarkung Loxten, Flur 7, Flurstücke 213 und 192) für eine Wohnbaulandentwicklung zu mobilisieren. Diese Freiflächen schließen an den geschlossen entwickelten Siedlungsbereich mit reiner Wohnbebauung im Bereich Dürerstraße an.

Die Bebauung entlang der Dürerstraße bildet den Übergang zwischen den zusammenhängenden Wohnsiedlungsflächen und dem Landschaftsraum im Südwesten der Ortslage Loxten. Für die Entwicklung dieser Flächen sprechen zudem die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zum Schulstandort. In einem Vorgespräch mit der Bezirksregierung wurde dieses Vorgehen bestätigt.

Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat somit in ihrer Sitzung im Februar 2007 den Grundsatzbeschluss für eine Wohnbauflächenentwicklung in diesem Bereich gefasst. Nach Vorlage der offiziellen landesplanerischen Zustimmung zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zunächst für den Gesamtbereich ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Das zunächst in drei Varianten (Varianten A bis C) vorgelegte Rahmenkonzept betrachtet die bauliche Entwicklung in diesem Bereich gesamtheitlich und zeigt alternative Erschließungslösungen auf. Die Planung wurde jeweils so aufgebaut, dass eine Umsetzung durch Teilbebauungspläne möglich ist.

Die Gespräche mit den Eigentümern hinsichtlich einer Flächenbereitstellung konnten jedoch nicht vollständig zu einem positiven Ergebnis geführt werden. Im Ergebnis steht das unmittelbar an der Rothenfelder Straße gelegene Flurstück 213 kurzfristig nicht zur Verfügung. Siedlungsräumlich hat natürlich die gemeinsame Bauflächenentwicklung auf beiden Flurstücken Priorität.

Im Frühjahr 2008 konnte jedoch ein teilweises Einvernehmen hinsichtlich einer Überplanung zumindest des nördlichen Teilbereiches des Flurstückes 213 erzielt werden. Der bislang als Acker landwirtschaftlich genutzte nördliche Teilbereich der Flurstücke 192 und 213 soll also nunmehr bis etwa auf Höhe des Gebäudes Kreuzstraße 12 in einem ersten Schritt für eine wohnbauliche Nutzung mobilisiert werden. Das Plangebiet schließt südlich an den Siedlungsrand an, ergänzt und arrondiert die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich in gewisser Weise. Zur Begründung, Standortwahl etc. wird zudem ausdrücklich auch auf den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vermold sowie auf die 33. FNP-Änderung Bezug genommen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Der Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung Vermold vom 20.09.2007 (VL-119/2007) wurde im Juni 2008 an den Stand der Verhandlungen angepasst. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde für den o.g. Bereich als Bauabschnitt 1 festgelegt (VL-70/2008).

Im Vorfeld des Planverfahrens sind mehrere **Bebauungs- und Erschließungskonzepte** für das Gesamtgebiet zwischen Dürerstraße und Kreuzstraße erarbeitet worden (s.o.). Die aus der Variante C weiterentwickelten Untervarianten CA und CB wurden im Oktober 2008 der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB vorgestellt. Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat in ihrer Sitzung im Dezember 2008 über die Planvarianten beraten und Variante CA als Grundlage für Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes bestimmt.



Abbildung: Rahmenkonzept zur städtebaulichen Entwicklung, Variante CA, Planungsbüro Tischmann Schrooten, Juni 2008

^
- ohne Maßstab - Nord

Hinweis: Bauabschnitt 1 = farblich hervorgehobener Teilbereich

368

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 63 sind zusammenfassend:

- **Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers** zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und des Gesamtkonzeptes. Vorgesehen sind i.W. sogenannte 1^{1/2}-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (2. Vollgeschoss im Dachraum). Angeboten werden soll aber auch die Option auf die Errichtung „echter“ 2-geschossiger Gebäude, um die Möglichkeit zur Errichtung beispielhafter anderer, städtischerer bzw. modernerer Bauformen ausdrücklich anbieten zu können.

Angrenzende Bebauung/Umfeld sind durch detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

- **Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung** des Plangebietes über die Anbindung an die Dürerstraße. Entscheidend ist die angestrebte Option auf die langfristige Verbindung bis zur Kreuzstraße in Hinblick auf das Gesamtkonzept.

Für das Plangebiet wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Versmold im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Diese beinhaltet mit ca. 4,2 ha Größe den gesamten Bereich des o.g. Rahmenkonzeptes.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtelbauliche Situation** westlich der Kreisstraße ist geprägt durch umfangreiche Wohnbebauung, durch den Sportplatz im Norden sowie durch den angrenzenden Landschaftsraum im Süden und Westen. Die Wohnbebauung zwischen Dürerstraße und der Straße Am Sportplatz wurde in den 1950/60er Jahren errichtet. Der Bereich ist durch Siedlungshäuser, freistehende 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhäuser mit steilen Dächern und großen Gartenbereichen geprägt. Im Bereich Von-Schwindt-Straße wurden in den 1980er Jahren einige 1-geschossige Gebäude mit Dachneigungen um 40° errichtet.

Die o.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraumes und stellt den Übergang zum nach Süden folgenden **Landschaftsraum** dar. Dieser ist v.a. durch Ackerflächen mit nur wenigen gliedernden Gehölzstrukturen, einigen Grünlandflächen v.a. im Umfeld der Hoflagen sowie durch die verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt.

Der nächste Spielplatz befindet sich im Bereich Zillestraße (ca. 200 m Entfernung). Die Grundschule mit Sportplatz befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Straße Mittel-Loxten, der Kindergarten liegt in ca. 250 m Entfernung im Bereich Mozartstraße/Schubertstraße. Diese Einrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Das **Plangebiet** selber ist nicht bebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen weisen keine Besonderheiten auf, Gehölzbestand ist hier nicht

vorhanden. Zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein Drainagegraben (landwirtschaftliche Entwässerung) ohne jeglichen Bewuchs. Das Gelände fällt von der Dürerstraße bis zur Kreuzstraße von Nord nach Süd um knapp 1,0 m ab.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Oktober 2008)

- ohne Maßstab - Nord

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Stadtteil Loxten insgesamt als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPIG ist bereits im Vorfeld der Planung erfolgt. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung. Mit Schreiben vom 29.05.2007 wurde einer Wohnbauflächendarstellung für den Gesamtbereich (s. auch Kapitel 2) zwischen Rothenfelder Straße, Kreuzstraße und dem bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich südlich der Dürerstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 4,2 ha aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold sind die zu entwickelnden Flächen i.W. als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Südlich und westlich an das Plangebiet grenzen ebenfalls *Flächen für die Landwirtschaft* an, nördlich Dürerstraße und östlich Kreisstraße sind *Wohnbauflächen* dargestellt.

Für die Ausweisung des Wohngebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich. Die 33. FNP-Änderung ist somit im Februar 2007 eingeleitet worden (siehe VL-15/2007). Der Flächennutzungsplan wird die Neubauflächen im Plangebiet sowie den langfristig zu entwickelnden Bereich bis zur Kreuzstraße künftig als *Wohnbauflächen* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 63 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Auf die 33. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die überplanten Flächen werden als Acker bewirtschaftet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Baulandplanung 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).

Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 3914 in den Lebensraumtypen *Äcker, Weinberge* 3 Fledermausarten, die Kreuzkröte und die Zauneidechse sowie knapp 20 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Vorkommen im Plangebiet reicht. So werden unter dem Lebensraumtyp *Äcker, Weinberge* auch die Biotoptypen Ackerbrachen, Wildacker etc. geführt.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 1,5 ha lediglich einen untergeordneten Freibereich angrenzend an den Siedlungsraum dar. Das Plangebiet unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die im Bereich Dürerstraße vorhandene Wohnbebauung sowie die stark befahrene Kreisstraße im Osten, es ist zudem weitgehend anthropogen beeinflusst. Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Von den Fachbehörden wurden keine weitergehenden Erkenntnisse oder Anforderungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgetragen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** sowie im **Biotopkataster** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 63 Landschaftsgesetz **gesetzlich geschützte Biotope** sind im Umfeld nicht bekannt.

FFH-Gebiete und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch die Lage innerhalb bzw. angrenzend an die Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung etc.) werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebietes ist auf Grund der intensiven Ackernutzung nicht gegeben.

b) Belange des Gewässerschutzes

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwischen den beiden Teilflächen sowie im Osten des Plangebietes verlaufen lediglich zwei Drainagegräben, die der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen dienen. Beide Gräben sind nicht ganzjährig wasserführend. Für das Plangebiet ist ein **Entwässerungskonzept** erarbeitet worden. Hiernach soll ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über den Drainagegraben im zentralen Plangebiet in den Vorfluter geleitet werden. Auf Kapitel 4.5 wird verwiesen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten

342

Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im Plangebiet i.W. lehmige Sandböden als Pseudogley mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit an. Kleinflächig werden sandige bis tonige Leimböden ebenfalls als Pseudogley angeschnitten. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu. In der Abwägung ist somit der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Im Plangebiet Nr. 63 werden insgesamt etwa 4.500 m² erstmalig mögliche Bodenüberbauung erwartet. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Die überplanten Freiflächen werden heute intensiv landwirtschaftlich als Acker mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden genutzt. Durch den Bebauungsplan geht vorrangig der Biotoptyp Acker dauerhaft verloren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Ortsteil Loxten derzeit nicht für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch andere ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Zudem werden durch Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die Bodenbedingungen zumindest teilweise gestärkt.

Somit sollen voraussichtlich die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der Böden für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein 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. Ein-

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

griffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt E. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA1-WA3 nach Bauformen und -dichten differenziert. Pla-

nungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend sogenannter 1 1/2-geschossiger Bebauung (WA1, WA2), im zentralen Plangebiet besteht aber auch die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (WA3). Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung abgestellt.

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden/Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst.
- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im überwiegenden Plangebiet (WA1, WA2) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum.
Im zentralen Plangebiet (WA3) werden in Hinblick auf das Gesamtkonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** zugelassen. Zur Sicherung eines einheitlichen Quartiercharakters wird für die Gebäude ein **Mindest- und Höchstmaß** der Traufhöhe vorgegeben. In diesem Bereich werden auch beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und ermöglicht. Auf Grund der erfahrungsgemäß hiernach eher geringen Nachfrage werden diese aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich im WA3 zusammengefasst.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem nur leicht nach Süden abfallenden Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Im WA1 wird die **offene Bauweise** auf **Einzelhäuser**, im WA2 und WA3 auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.

375

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im gesamten Plangebiet dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Hier sind auf Grund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden. Die für Einliegerwohnungen in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. kranke / behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer Verdichtung „durch die Hintertür“ führen könnten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes Nr. 63 erfolgt durch zwei Anschlusspunkte an die Dürerstraße im Norden. Die Dürerstraße dient als (Wohn-)Sammelstraße für das nördlich an das Plangebiet anschließende Wohngebiet. Sie stellt eine Verbindung zum Aufmündungspunkt auf die Rothenfelder Straße (K 21) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Die K 21 mündet im Süden auf die Landesstraße 786 (reibungloser Abfluss überörtlichen Verkehrs) und stellt die Verbindung zur Kernstadt Vermold dar. Dürerstraße und Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Teilung ca. 20 neuen Bauplätze zu bewältigen. Der zusätzlich zur Spitzwegstraße vorgesehene zweite Anschlusspunkt an die Dürerstraße ermöglicht die Entflechtung der Ziel- und Quellverkehre.

Die **Binnenerschließung** im Plangebiet erfolgt basierend auf Variante CA der Rahmenplanung (siehe Kapitel 2). Das Erschließungssystem ist durch mehrere Stichstraßen mit Wendeanlagen gekennzeichnet. Eine Durchlässigkeit von der Dürerstraße bis zur Kreuzstraße ist langfristig vorgesehen, durch die Art der Verkehrsführung werden hohe Geschwindigkeiten und Schleichverkehre im Vorfeld minimiert. Ein Anschluss der Kreuzstraße an die Rothenfelder Straße (K 21) über einen Kreisverkehr ist ebenfalls langfristig wünschenswert und im Zuge späterer Bauabschnitte mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Die Planstraße in Verlängerung der Von-Menzel-Straße ist mit einer Breite von 8,0 m vorgesehen, um in der Ausbauplanung Spielraum für die Gestaltung des Straßenraumes zu haben. Parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten wurden erste Entwürfe zur Erschließungsplanung vorgelegt. Vorgesehen ist die Anlage von Entwässerungsmulden (siehe auch Kapitel 4.5) sowie Stellplätzen innerhalb des Straßenraumes. Gliedernde Gehölzpflanzungen sind möglich. Die Planstraße mündet im Süden in eine Wendeanlage, die das Wenden für Pkw und Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug,

Feuerwehr etc.) ermöglicht. Die Querspange zwischen Spitzwegstraße und Planstraße weist auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung lediglich eine Breite von 4,5 m auf. Alle Straßen sollen Wohnwegcharakter erhalten. Die Planstraßen werden insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, um in der Ausbauplanung flexibel reagieren zu können.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Süden zum ggf. langfristig zu erschließenden zweiten Teilabschnitt wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen durch Ausweisung eines 4,0 m breiten **Fuß-/Radweges** planungsrechtlich gesichert.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden deshalb nicht gesehen.

b) Verkehrliche Immissionen

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Rothenfelder Straße (K 21) im Osten ein. Das Plangebiet Nr. 63 als erster Bauabschnitt liegt jedoch deutlich um etwa 100 m von der Straße abgesetzt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen und auf Grund der an der Straße bestehenden Bebauung ergeben sich hieraus keine Aspekte, die die vorliegende Planung ggf. beeinträchtigen.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Südwestlich und südlich des Plangebietes befinden sich **landwirtschaftliche Betriebe** mit Viehhaltung (Milchvieh, Mastschweine). Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 350 m. Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung „gesunden Wohnens“ im Sinne des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange und Entwicklungsmöglichkeiten durch ausreichende Abstände ist ein **Gutachten** zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen erarbeitet worden (AKUS GmbH, Bielefeld, 12.10.2009, siehe Anhang).

Im Ergebnis wird im überwiegenden Plangebiet der idealtypische Immissionswert für Wohngebiete eingehalten. Nur entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden Werte zwischen 10 % und 12 % der Jahresstunden erreicht.

Die Geruchsbelastung durch die Betriebe einschließlich möglicher Erweiterungen (siehe Gutachten) liegt im ganz überwiegenden Plangebiet unter dem als Richtschnur möglichst zu einzuhaltenden Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL von 0,1 (= Geruchsimmissionen in bis zu 10 % der Jahresstunden). In der weitergehenden Stellungnahme der Akus GmbH im Rahmen der Erörterung mit den Fachbehörden vom 25.05.2010 zeigt eine detaillierte kartographische Darstellung (Rasterdarstellung mit 20x20 m), dass die Überschreitungen im Südwesten nur kleinflächig auf etwa 20 m Breite und knapp 40 m Länge bei 10,6 % der Jahresstunden liegen.

In der Abwägung werden die dort zu erwartenden Geruchsimmissionen an der Grenze zum landwirtschaftlichen Außenbereich als ortsüblich und als zumutbar in dieser Randlage zu landwirtschaftlichen Flächen bewertet. Laut Gutachter ist „gesundes Wohnen“ unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten in diesem Rahmen grundsätzlich möglich (siehe Gutachten, Kapitel 1). Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden gemäß Gutachten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

In der Randlage kann diese etwas höhere als idealtypische Belastung als Ergebnis der Prüfung hingenommen werden. Die Standortdiskussion im Rahmen des Flächennutzungsplanes hat gezeigt, dass diese Flächen im Gegensatz zu anderen Bereichen in Loxten sinnvoll und gut geeignet sind. Zudem ist auf das ländliche, also ortstypische und landwirtschaftlich geprägte Umfeld in Loxten zu verweisen. Somit ist also die vertretbare Belastung der Randlage ein sachgerechtes Abwägungsergebnis.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass mit den Annahmen des Gutachtens einschließlich Erweiterungsoption im Nordwesten des Plangebietes an der Dürerstraße an der dort bestehenden Randbebauung Werte von etwa 14-15 % erreicht werden. Diese Bauzeile ist aber nach dem Bebauungsplan Nr. 2 „Loxten“ aus dem Jahr 1966 bereits als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt worden. Dort bestehen also grundsätzlich durch die Betriebe ohnehin zu beachtende Immissionspunkte, die eine höhere Belastung als 15 % der Jahresstunden voraussichtlich kaum zulassen dürften. Für das Plangebiet bedeutet dieses im Ergebnis, dass die randliche, geringfügig über 10 % liegende Belastung nicht nur vertretbar ist, sondern auch plausibel als langfristig realistische Größenordnung der Belastung anzusehen ist.

Die Anregung der Fachbehörden im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB, im Bebauungsplan die (hinnehmbare) Geruchsbelastung im südwestlichen Randbereich des Plangebietes nach § 9(5) BauGB zur Information für die Bauherren zu kennzeichnen, wurde aufgegriffen. Diese ergänzende Kennzeichnung stellt keine Planfestsetzung gemäß § 9(1) BauGB dar, betrifft nur einen ganz geringen Randbereich und konnte nach der Offenlage ohne ein erneutes Planverfahren aufgenommen werden.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird zudem verwiesen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach § 51a **Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Voraussetzungen im Plangebiet sind nach hydrogeologischen Untersuchungen⁴ wie folgt zu beurteilen:

- Unter einer 0,35 bis 0,75 m dicken Mutterbodenschicht stehen zunächst, z.T. auch bis zur Endteufe der Sondierungen Geschiebelehme und -mergel in weicher, mit zunehmender Tiefe z.T. auch steifer Konsistenz an. Z.T. wurden unterhalb der Geschiebeböden ab einer Tiefe von 2,6 bis 3,6 m unter Geländeoberkante (GOK) bis zur Endteufe schluffige Fein- und Mittelsande in mittelichter Lagerung erbohrt.
- Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen ca. 0,9 m und 3,9 m unter Flur⁵. Dabei handelt es sich um Stauwasser oberhalb der überwiegend bindigen Böden. Zu möglichen Schwankungen des Grundwasserniveaus liegen keine näheren Erkenntnisse vor. Im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten ist mit oberflächennahen Vernässungszonen zu rechnen.

Im Ergebnis sind die Grundwasserverhältnisse damit als ungünstig zu bewerten. Die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt ist somit laut Gutachter im engeren Sinne nicht möglich.

Der Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser wurde parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten geprüft, mehrere Möglichkeiten hin-

⁴ Gutachterliche Stellungnahme - Baugrunduntersuchung - , Püftechnik ZDL GmbH, Osnabrück, 06.10.2008

⁵ Stand September 2008

sichtlich der Ableitung wurden diskutiert. Die Stadt Vermold hat sich im Ergebnis für die Entwässerung über ein **offenes Grabensystem** entschieden. Hierbei werden z.T. die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Drainagen genutzt. Auf die Einleitung des Oberflächenwassers in einen Kanal soll i.W. verzichtet werden, um die mit der Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufes möglichst gering zu halten. Lediglich die Grundstücke entlang der Dürerstraße sowie das südöstlich daran angrenzende Grundstück werden an den in diesem Abschnitt bereits vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der **öffentlichen Verkehrsflächen** erfolgt i.W. über **straßenbegleitende Entwässerungsmulden**. Im Bereich der Wendeanlage ist eine größere Rückhaltemulde vorgesehen. Die Entwässerungsanlagen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Darstellung der geplanten Versickerungsanlagen im Straßenraum. Um lediglich einen verträglichen Überbauungsgrad der Mulden zu gewährleisten, wird für die betreffenden Grundstücke der **Ein- und Ausfahrtsbereich** mit einer Breite von 5,0 m festgelegt. Eine Ausnahmeregelung sichert eine gewisse Flexibilität, da die Aufteilung der Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geregelt ist. Ein Zu- bzw. Abfahrtsverbot entlang der jeweiligen Verkehrsfläche unterstützt die o.g. Regelung.

Das auf den Dachflächen und auf versiegelten Flächen der privaten Anlieger anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zunächst dezentral auf den **privaten Grundstücken** zurück zu halten. Hierzu sind auf jedem Baugrundstück entsprechende **Retentionsräume vorzuhalten**, in denen sich das abgeleitete Regenwasser sammeln kann. Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf einen Oberflächenabfluss von 7,5 Liter/sec/ha je nach Lage des einzelnen Grundstückes in die Entwässerungsgräben (G) bzw. die Entwässerungsmulden (M) auf den privaten Grundstücken, die das Niederschlagswasser über ein Drosselbauwerk dem Vorfluter zuführen. Der Zugang zum Drosselbauwerk für Unterhaltungszwecke ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung zwischen Wendeanlage im Osten und Drosselbauwerk gesichert.

Die privaten Gräben liegen in Teilbereichen mittig zwischen zwei Grundstücken und müssen gemeinschaftlich unterhalten und gepflegt werden. Das Freihalten dieser Flächen durch Nebenanlagen, Garagen etc. ist für die Funktionstüchtigkeit der Mulden/Gräben erforderlich und im Bebauungsplan geregelt. Die Einzelheiten der Ausgestaltung der Mulden/Gräben bzw. Retentionsräume sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung zu regeln. Auf die Erschließungsplanung der Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh, sowie auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)) wird verwiesen.

Die privaten Entwässerungsgräben und -mulden werden über die **Verbindung der Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 14, 15 und 20 BauGB** planungsrechtlich gesichert. Die Entwässerungsgräben bzw. -mulden, die sich jeweils in den rückwärtigen Gartenbereichen befinden, werden zunächst als private Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit der Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB überlagert. Die Festsetzung nach § 9(1) Nr. 14 bezieht sich jedoch nur auf die *Fläche* zur Abwasserbeseitigung, nicht jedoch auf die *Maß-*

380

nahme selber⁶. Die Maßnahme der Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird somit überlagernd auf der Grundlage von § 9(1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt.

Zwei Baugrundstücke im Westen grenzen nicht direkt an einen privaten Entwässerungsgraben, die Ableitung muss über das jeweils benachbarte private Grundstück erfolgen. Für diese beiden Fälle ist die Aufnahme eines Leitungsrechtes erforderlich.

Das geplante Entwässerungssystem funktioniert nur, wenn die Versickerungsgräben und -mulden auf den Baugrundstücken und im Straßenraum auch tatsächlich angelegt und entsprechend gepflegt werden. Die oben beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen lösen noch keine unmittelbare Verpflichtung der Grundstückseigentümer aus, derartige Anlagen anzulegen und zu unterhalten. Das Entwässerungssystem steht und fällt mit der Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung. **Rechtliche Absicherungen** (Grunddienstbarkeit, Baulast, städtebauliche Verträge) im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen sind somit zusätzlich erforderlich.

Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass Wasser aus den Gräben/Mulden überläuft und in die Grundstücke hinein steigt, wird solchen „Hochwasserereignissen“ durch die Festsetzung einer **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens** vorgebeugt. Diese ergibt sich aus der Erschließungsplanung der Röver Ingenieurgesellschaft zzgl. eines Sicherheitszuschlages von 20 cm. Bezugshöhe für die festgesetzte Höhenentwicklung ist die Oberkante der Straßentangente an den für die Grundstücke relevanten Punkten (Bezugspunkte A-K).

Da es sich im Bebauungsplan nur um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen handelt und die genaue Aufteilung und Ausparzellierung der Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt ist, kann es bei alternativen Aufteilungen ggf. auch zu einer anderen Stellung der Baukörper kommen. In diesem Fall ist jeweils der nächstgelegene nördliche Höhenpunkt als Bezug zu wählen. Sollte der nächstgelegene Punkt im Süden der nordwestlichen Grundstücksecke liegen, kann dieser gewählt werden, sofern ein ausreichender Schutz der Gebäude vor eindringendem Niederschlagswasser dennoch gewährleistet werden kann. Hier ist eine Abstimmung mit dem Fachplaner (Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh) oder der Stadt Vermold hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit dem Entwässerungskonzept und eines ausreichend gewährleisteten Schutzes vor ggf. eindringendem Niederschlagswasser zwingend erforderlich. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

⁶ BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9.00

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung

Das städtebaulich-grünordnerische Gesamtkonzept ist in der vorbereitenden Rahmenplanung erarbeitet worden. Aus städtebaulicher Sicht kommt der behutsamen Einbindung der Neubaufäche in Siedlungsgefüge und Landschaft unter Berücksichtigung der langfristigen Bauabschnitte besondere Bedeutung zu.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven angrenzend an den Siedlungszusammenhang. **Quartierintern** wird deshalb auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

Das Plangebiet grenzt im Norden an bereits bestehende Wohngebiete an. Im Osten folgt östlich der Rothenfelder Straße ebenfalls Bebauung. Nach den Aussagen des FNP bzw. nach den Vorgaben des Gesamtkonzeptes besteht Entwicklungsspielraum nach Süden bis zur Kreuzstraße. Im Plangebiet wird insofern von einem Ortsrand „auf Zeit“ ausgegangen. Auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Süden soll daher verzichtet werden.

Der westliche Bereich stellt jedoch wahrscheinlich den endgültigen Siedlungsrand dar. Vorgesehen ist deshalb eine **private Eingrünung** durch Festsetzungen auf den Baugrundstücken im WA₁. Vorgegeben wird für den gekennzeichneten Randstreifen die Pflanzung von Weiden. Diese können sinnvoll in die Entwässerungsmulden integriert werden.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der zwischen Dürerstraße und der Straße Am Sportplatz im Westen der Ortslage Loxten ab den 1950er Jahren entwickelten Wohnbebauung dar. Durch Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken im westlichen Teilbereich (siehe oben, Buchstabe a) wird der Lage des Plangebietes zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum Rechnung getragen.

c) Eingriffsbewertung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Stadt zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Bei Planüberarbeitungen und -änderungen ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfes ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und auf die Standortdiskussion über den Flächennutzungsplan wird verwiesen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Ausweisung der benötigten Bauflächen auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vor-

382

rang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll und wird im FNP vorbereitet.

Für einen Teilbereich im Norden bestehen bereits **Baurechte gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 2**. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der bestehenden Baurechte und der Eingebundenheit in die Bauzeile südlich der Dürerstraße wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen.

c.1) Bereich der Überplanung

Bei Planänderungen ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

- Die Überplanung nimmt die Festsetzungen und Nutzungsmaße des Altplanes Nr. 2 auf. Es erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.
- Zudem begrenzt die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im Grundsatz stellt die Stadt somit nach überschlägiger Betrachtung fest, dass durch die Planänderung im Vergleich zu den bisherigen Baurechten durch den Altplan i.S. des § 1a(3) Satz 5 BauGB kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst werden dürfte. Von den Fachbehörden wurden in den frühzeitigen Verfahrensschritten keine anderweitigen Vorstellungen geäußert.

c.2) Bereich der Neuplanung

Der Bebauungsplan Nr. 63 überplant im überwiegenden Plangebiet eine intensiv genutzte Ackerfläche im Außenbereich. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauplächen nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Baustruktur in offener Bauweise mit u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteiles, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

Auf den o.g. Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Basis der in der Anlage beigefügten **Eingriffsbewertung und Bilanzierung**, die nach dem sogenannten „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ erstellt wurde. In der Bilanz ist der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ermittelt worden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die vorgesehene Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers über offene Gräben leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plange-

biet. Die Berechnung basiert auf dem Bebauungsplan-Entwurf aus Februar 2010, der flächenmäßig unverändert als Satzungsplan vorgelegt worden ist. Das verbleibende rechnerische Defizit von ca. 5.550 Biotopwertpunkten soll vor dem Hintergrund der Neuplanung vollständig ausgeglichen werden. Planerische Argumente für einen weiteren Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen werden nicht gesehen.

Hierzu wird eine bereits hergestellte Kompensationsfläche der Stadt Versmold außerhalb des Plangebietes herangezogen. Für die dort realisierten Maßnahmen wurden jeweils 4 Biotopwertpunkte je Quadratmeter angerechnet. Es handelt sich um die Fläche an der „Leimweger Heide“, Gemarkung Loxten, Flur 31, Flurstück 152:

Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland, Pflanzung von Wildobstbäumen in den Randbereichen.

Aufwertung Gesamtmaßnahme: 60.400 Biotopwertpunkte.

Zugeordnet zum B-Plan Nr. 63: 5.546 Biotopwertpunkte.

Mit dieser Kompensationsfläche kann das o.g. Ausgleichsdefizit vollständig gedeckt werden. Die Maßnahme „Leimweger Heide“ wird auf Grund ihres engen räumlichen Bezugs und der Wiederherstellung von Extensivgrünland als gut geeignet für den Ausgleich bewertet. Gemäß Beschluss der Stadtvertretung verpflichtet sich die Stadt zur Zuordnung der o.g. Ausgleichsmaßnahme aus dem bestehenden Ökokonto.

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

Das Plangebiet schließt an den Wohnsiedlungsbereich Dürerstraße an, Bebauung und Straßenzüge weisen teilweise die städtebauliche Qualität der 1950er/1960er Jahre auf. Das Erscheinungsbild der Gebäude ist insbesondere zum öffentlichen Straßenraum von besonderem Interesse. Hier ist ein sensibler Umgang sehr wichtig. Damit sich die neu hinzukommende Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt werden gemäß § 86 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Die Dächer eines jeden Hauses wirken in den Straßenraum hinein und sind prägend für das Ortsbild. Der **Dachlandschaft** kommt somit besondere gestalterische Bedeutung zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach; dieses wird daher in Anlehnung an das Umfeld mit einer Bandbreite in der Dachneigung (38°-48°) zugelassen (WA1, WA2). Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Krüppelwalmdächer sind in der umgebenden Struktur untypisch und

in dieser Größenordnung gestalterisch unbefriedigend und sollen deshalb in den Randlagen insgesamt nicht zugelassen werden.

Im Plangebiet werden in Hinblick auf das Gesamtkonzept auch größere bzw. modernere Bauformen beispielhaft angestrebt, hier werden entsprechend auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich im zentralen Plangebiet (WA3) zusammengefasst.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. 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, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Bebauung entlang der Dürerstraße ist durch schwarze Dacheindeckungen (i.W. Tonziegel) geprägt. Ziel ist weiterhin die Sicherung der für das Erscheinungsbild des Straßenzuges wichtigen farblich ausgewogenen Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dachfarbe** bei geneigten Dächern über 22° beschränkt sich deshalb im WA2* auf die Farbskala von anthrazit bis schwarz.

Zum Außenbereich im Westen soll sich die Regelung zur **Dachfarbe** bei geneigten Dächern über 22° in der städtebaulich prägnanten ersten Bauzeile (WA1) auf die Farben rot und rotbraun beschränken.

In den übrigen Bereichen werden für verbindliche Vorschriften in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

Da Hersteller auf Grund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Tonpfannen und Betondachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern 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 unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem nur flach abfallenden Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unter-

schiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der i.W. geschlossenen erfolgten Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

Im weiteren Planverfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB sind keine weitergehenden Aussagen eingegangen oder andere problematische Sachverhalte bekannt geworden. Das Planverfahren kann auch aus Umweltsicht abgeschlossen werden.

6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Allgemeine Wohngebiete, davon: Gehölzstreifen im Westen	1,12 ha 0,03 ha
Private Entwässerungsmulden/-gräben	0,13 ha
Straßenverkehrsfläche Fuß-/Radweg	0,27 ha 0,02 ha
Öffentliche Versickerungsmulde	0,01 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,55 ha*

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

286

7. Bodenordnung

Die Stadt Vermold hat die Flächen im östlichen Plangebiet erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt. Die Flächen im Westen verbleiben in privater Trägerschaft. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung, Auswirkungen der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 63 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Westen des Ortsteiles Loxten. Das Plangebiet soll Flächen für die mittelfristige, ortsnahe Wohnbauentwicklung sichern. Die Gliederung der Bauflächen berücksichtigt das Gesamtkonzept sowie nachbarschaftliche Belange. Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der hinzukommenden Neubauten im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum im Süden.

Die Erschließung über die Dürerstraße ist ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe erfolgt auf externen Flächen.

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihrer Ausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 31.01.2007 (VL-15/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die auf Grundlage der Planvariante C weiterentwickelten Gestaltungskonzepte sind im Herbst 2008 im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB** vorgestellt und die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden. Die Fragen konnten angemessen im Rahmen der Bürgerversammlung geklärt werden, die Anregungen bezogen sich i.W. auf die zur Diskussion gestellten alternativen Erschließungslösungen.

Der Planungs- und Umweltausschuss und die Stadtvertretung der Stadt Vermold haben in ihren Sitzungen im November bzw. Dezember 2008 (VL-137/2008) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und die Planvariante CA als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes bestimmt.

Vor Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde jedoch der ausgearbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt und beraten und durch Beschluss der

Stadtvertretung im April 2009 für die Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB freigegeben (VL-19/2009). Zudem wurde vorab der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geprüft und ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** wurde vom 28.04.2009 bis 03.06.2009 durchgeführt. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 17.06.2009 (Planungs- und Umweltausschuss) bzw. am 30.06.2009 (Stadtvertretung) beraten (VL-62/2009). Da sich im Umfeld des Plangebiets landwirtschaftliche Betriebe befinden wurde der Beschluss gefasst, ein Geruchsgutachten erarbeiten zu lassen.

Parallel zur Erarbeitung des Geruchsgutachtens ist die Erschließungsplanung nochmals überprüft worden. Das neue Konzept sowie die sich hierdurch für den Bebauungsplan ergebenden Festsetzungen wurden im Januar 2010 im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt und der Offenlagebeschluss durch die Stadtvertretung im Februar 2010 wiederholt (VL-6/2010).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im April / Mai 2010 durchgeführt. Nachfragen sind nur noch zu Grundlagen und Aussagen des Geruchsgutachtens eingegangen. Diese konnten aber einvernehmlich geklärt werden, so dass im Juni/Juli 2010 der Fachausschuss und die Stadtvertretung die Verfahrensergebnisse insgesamt beraten und den **Satzungsbeschluss** gefasst haben. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Vermold zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich verwiesen (VL-86/2010).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die vorbereitenden Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschuss und der Stadtvertretung der Stadt Vermold.

Vermold, im Juni/Juli 2010