



STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 66**

„Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“

Juli 2012

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

Bauleitplanung der Stadt Versmold

Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Verkehr und Erschließung
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8.  Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Stadt Versmold: Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“, basierend auf dem Entwurf des Bebauungsplans, Februar 2012
- A.2 Prüftechnik ZDL: Gutachterliche Stellungnahme. Erschließung des Baugebietes „Östlich Lange Straße/Nördlich Taubenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 66), Versmold – Baugrunduntersuchung. Osnabrück, September 2010

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“ liegt im Südwesten des Ortsteils Oesterweg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch nördliche Grenze des Flurstücks 160,
- im Süden und Osten durch die Taubenstraße,
- im Westen durch die Lange Straße.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,7 ha. Es werden etwa 1,3 ha neue (Brutto-) Wohnbaulandflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Im Stadtteil Oesterweg leben heute rund 2.200 Einwohner. Er befindet sich etwa 3 km östlich der Kernstadt Versmolds und ist über die Bielefelder Straße bzw. die Oesterweger Straße (L 786) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Ortsteil Oesterweg stellt eine bis 1973 unabhängige Gemeinde im Amt Versmold dar. Der Stadtteil entwickelte sich vornehmlich ab den 1950er Jahren, als der historische Kern und die vorhandene Bebauung entlang der Oesterweger Straße und der Niedernstraße i.W. durch Ein- und Zweifamilienhäuser ergänzt wurden.

Zur Eigenentwicklung des Ortsteils Oesterweg soll weiterhin ein angemessenes Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden. Die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen für Familien v.a. in Einzel- und Doppelhäusern soll befriedigt und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachgekommen werden. Die Flächenreserven des Flächennutzungsplans (FNP) für Wohnbauland sowie die „Baulücken“ in ausgewiesenen Bebauungsplänen in Oesterweg sind weitgehend ausgeschöpft. In dem zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiet „Südlich Glockenweg“ in Oesterweg haben die Flächenvermarktung und die Bebauung bereits begonnen. Die Stadt Versmold verfügt nunmehr nur noch über wenige, weitere eigene Bauflächen. Im Sinne einer vorausschauenden Grundstückspolitik soll rechtzeitig ein neues, kleineres Baugebiet im Ortsteil Oesterweg angeboten werden.

Die Fläche zwischen Taubenstraße und Langer Straße liegt zentral zum Ortskern Oesterwegs und ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die Erschließung neuer Wohnbauflächen kann über die bestehenden Straßen erfolgen. Die nördlich an das Plangebiet grenzende Fläche innerhalb des Straßendreiecks aus Niedernstraße, Taubenstraße und Langer Straße steht derzeit nicht zur Diskussion. Eine langfristige Wohnbaulandentwicklung auf der Fläche ist jedoch nicht ausgeschlossen. Zunächst soll nunmehr die Vorbereitung und Entwicklung eines neuen, kleinen Baugebiets auf der südlichen Teilfläche erfolgen. Die Fläche verfügt wegen ihrer Nähe zur Ortsmitte Oesterwegs, der bestehenden äußeren Erschließung und ihrer Nähe zum freien Land-

schaftsraum über eine hohe Lagegunst. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 43. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie die grundsätzliche Entscheidung für den Standort wird verwiesen.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung im Februar 2010 (VL-7/2010) den Grundsatzbeschluss für eine Wohnbauflächenentwicklung in dem südlichen Bereich der heute als Acker genutzten Fläche gefasst. Nach Vorlage der offiziellen landesplanerischen Zustimmung zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde zunächst für den Gesamtbereich ein städtebaulicher Bebauungs- und Erschließungsentwurf in Varianten für das Gesamtgebiet zwischen Langer Straße und Taubenstraße erarbeitet.

Zwei Varianten wurden im Februar 2011 der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB vorgestellt. Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung im April 2011 (VL-52/2011) über die Planvarianten beraten und Variante Ia (siehe folgende Abbildung) als Grundlage für Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs bestimmt.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der städtebaulichen Rahmenplanung sowie des Bebauungsplans Nr. 66 sind zusammenfassend:

- Die Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds. Vorgesehen sind i.W. sogenannte 1^{1/2}-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (ggf. mit einem 2. Vollgeschoss im Dachraum).
- Angeboten werden soll aber auch die Option auf die Errichtung „echter“ 2-geschossiger Gebäude, um die Möglichkeit zur Realisierung beispielhafter anderer, modernerer Bauformen ausdrücklich anbieten zu können.
- Angrenzende Bebauung und Umfeld insbesondere mit dem benachbarten attraktiven Landschaftsraum sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Es soll ein Wohngebiet mit einem hohen ökologischen Standard, insbesondere im Hinblick auf die Entwässerungsplanung, entwickelt werden.
- Die verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an die bereits bestehende Taubenstraße.
- Langfristig soll eine Entwicklung der nördlichen Teilfläche in Richtung Niedernstraße ermöglicht werden. Sinnvolle Verknüpfungsmöglichkeiten sind bereits im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplans Nr. 66 vorzusehen.



Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Versmold vom 18.02.2010 (VL-7/2010) wurde im November/Dezember 2010 bestätigt und der Geltungsbereich er-

weitert, um die Erschließung und den Anschluss der geplanten Bebauung an den vorhandenen Bestand sinnvoll städtebaulich ordnen zu können (VL-138/2010).

3. Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Der zentrale Bereich im **Plangebiet** selber ist nicht bebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Prägender Gehölzbestand mit markanten großkronigen Eichen befindet sich insbesondere angrenzend an die Hofstelle Lange Straße 43 - 45. Im Westen des Änderungsbereichs, in der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft ein Entwässerungsgraben, im weiteren südlichen Verlauf der Langen Straße befindet sich ein zweiter Entwässerungsgraben. Das Gelände fällt auf einer Länge von gut 150 m von Norden nach Süden leicht um knapp 1,0 m ab.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und liegt in günstiger Lage zur Ortsmitte Oesterwegs. Das direkte **städttebauliche Umfeld** ist geprägt durch Wohnbebauung beidseits der Taubenstraße, teilweise ergänzt durch dienstleistungsorientierte Nutzungen wie einen Tierarzt. Die Wohnbebauung wurde vorwiegend ab den 1950er Jahren errichtet. Die Gebäude stellen sich i.W. als sog. 1 ½ geschossige Einzel- und Doppelhäuser dar, teilweise finden sich Mehrfamilienhäuser sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld. Darüber hinaus befinden sich im Änderungsbereich selbst zwei alte Hofstellen, die teilweise markanten alten Gehölzbestand aufweisen. Westlich der Langen Straße grenzt freier Landschaftsraum an, in dem sich einzelne, regionaltypische Hofstellen befinden.

Prägende Dachform für das Gebiet ist das Satteldach, teilweise mit Sonderformen wie dem Krüppelwalmdach. Die Hofstellen im Plangebiet sowie im freien Landschaftsraum weisen eine i.W. regionaltypische rote bis braune Dacheindeckung auf.

Die o.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraums in Oesterweg und stellt den Übergang zum nach Westen folgenden **Landschaftsraum** dar. Dieser ist v.a. durch Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen, einigen Grünlandflächen sowie durch die verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt.

Die 'Grundschule Oesterweg/Hesselteich, eine Förderschule, ein Kindergarten sowie einige Sportplätze und -anlagen befinden sich in knapp 300 m Entfernung östlich des Änderungsbereichs und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die äußere Erschließung eines neuen Baugebiets kann über das bestehende Straßensystem, insbesondere über die Taubenstraße und die Lange Straße erfolgen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** wird die Fläche als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt. Der Regionalplan legt als überörtlicher Plan grundsätzlich Ortsteile erst ab einer bestimmten Größenordnung als Allgemeine Sied-

lungsbereiche fest. Die Eigenentwicklung der Ortsteile hinsichtlich ihrer Einwohner- und baulichen Entwicklung bleibt hiervon unberührt.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG** wurde im Dezember 2009 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung. Mit Schreiben vom 11.02.2010 wurde der 43. Änderung des FNP und somit einer Wohnbauflächendarstellung für den Gesamtbereich zwischen Taubenstraße und Langer Straße als Wohnbaufläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,9 ha aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold ist die neu zu entwickelnde Fläche i.W. als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich der Niedernstraße, östlich und entlang der Taubenstraße schließen Wohnbauflächen an. Die landwirtschaftlichen Flächen westlich der Langer Straße sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in den FNP aufgenommen worden.

Für die Ausweisung des Wohngebiets wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die 43. FNP-Änderung ist im Februar 2010 eingeleitet worden (siehe VL-7/2010). Der Flächennutzungsplan wird die Neubauflächen im Plangebiet künftig als *Wohnbauflächen* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 66 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 43. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit als Acker bewirtschaftet, die erste Zeile entlang der Taubenstraße ist bereits seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut, die teilweise großen Gärten der Altanlieger werden i.W. intensiv gepflegt. An der Langer Straße bzw. im Kreuzungsbereich von Langer Straße mit Taubenstraße befinden sich zwei (ehemalige) Hofstellen, von denen insbesondere im Bereich der nördlichen Hofstelle mit großkronigen alten Eichen prägender Gehölzbestand vorhanden ist.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich auch keine **Landschaftschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

- Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.
- Östlich des Ortsteils Oesterweg sind die Neue Hessel sowie die angrenzenden Uferbereiche und Flächen als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW¹ unter der Kennung BK 3915 – 229 geführt.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist auf Grund der intensiven Acker-
nutzung nicht gegeben.

b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blatt-schnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**² (MTB 3915 Bockhorst) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Äcker, Weinberge; Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen; Gebäude* sowie *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken* 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), 29 Vogelarten (davon 20 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch 2 Amphibienarten (beide streng geschützt). Ergänzend wird auf Teil II der Begründung, den Umweltbericht, verwiesen, in dem die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt sind.

Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. So werden unter dem Lebensraumtyp *Äcker, Weinberge* auch die Biotoptypen Ackerbrachen, Wildacker etc. geführt.

Zwar umfasst das Plangebiet eine Größe von knapp 2,7 ha. Gut die Hälfte der Flächen ist jedoch bereits heute bebaut. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung sowie die angrenzenden bebauten Bereiche ist die Fläche bereits heute Störeinflüssen ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass ggf. vorhandene planungsrelevante Arten in den angrenzenden Freiraum außerhalb des Plangebiets ausgewichen sind bzw. ausweichen können. Demgegenüber stellen die im Umfeld der Hofstelle Lange Straße 43-45 vorhandenen Gehölzstrukturen grundsätzlich ein geeignetes Habitat für Fledermäuse dar. Es besteht auch eine Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für in Gehölzbeständen brütende Vogelarten. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hin-

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

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

sichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als durchschnittlich zu bewerten.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine entgegenstehenden Informationen und Erkenntnisse vorgetragen.

3.4 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Plangebiet selbst i.W. tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch an. Diese durch künstlichen Auftrag entstandenen Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit im sandigen, humosen Oberboden auf. Im sandig-lehmigen Untergrund sind Wasserdurchlässigkeit sowie Sorptionsfähigkeit durchschnittlich ausgeprägt.

Im Süden bzw. Westen des Änderungsbereichs grenzen mit Pseudo-Gleyen bzw. Gleyen Sandböden mit einem Grundwasserstand von im Mittel 4 – 8 dm unter Flur an das Plangebiet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW⁴ treffen auf die Plaggenesche in wesentlichen Teilen des Plangebiets zu. Aufgrund ihrer **Archivfunktion** sind sie landesweit als **schutzwürdig (Stufe 3)** kartiert worden. Demgegenüber sind die angrenzenden Pseudo-Gleye bzw. Gleye nicht als schutzwürdig aufgenommen worden.

b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle verläuft parallel zur Langen Straße ein Graben. Dieser ist nicht ganzjährig wasserführend. Parallel verläuft auf der westlichen Seite der Langen Straße im Süden ein zweiter, nicht ständig wasserführender Graben.

Für das Plangebiet wird ein **Entwässerungskonzept** zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet (siehe auch Kapitel 4.6). U.a. zur Vorbereitung der Entwässerung ist im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden⁵. Im Ergebnis steht das Grundwasser im Plangebiet zwischen 0,7 und 1,4 m unter Flur. Infolge natürlicher Schwankungen der Sickerwasserrate ist im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten mit einem Anstieg des Grundwassers um mehrere Dezimeter (max. ca. 0,5 – 0,8) zu rechnen.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁵ Prüftechnik ZDL: Gutachterliche Stellungnahme. Erschließung des Baugebietes „Östlich Lange Straße/Nördlich Taubenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 66), Versmold – Baugrunduntersuchung. Osnabrück, September 2010

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

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 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 Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von 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 Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Ergänzend wird auf die attraktive Kulturlandschaft westlich des Plangebiets aufmerksam gemacht. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet findet sich eine abwechslungsreiche, gegliederte Landschaft mit Grünlandbereichen, (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen und teilweise altem, markantem Baumbestand.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie 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.

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen erstmals in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. 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 nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA₁₋₅ nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familien-gerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend sog. 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (WA₂, WA₄). Im zentralen Plangebiet besteht aber auch die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (WA₃). Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung abgestellt.

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. Ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung gerade in den Quartieren, in denen eine 1 ½-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll vermieden werden.
- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse Z** beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen erfolgen.

Trauf- und Firsthöhe für den **Gebäudebestand** an der Langen Straße und der Taubenstraße werden bestandsorientiert und rahmensetzend festgesetzt. Den jeweiligen Straßenzug beeinträchtigende Ausreißer sollen verhindert werden. Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße im überplanten Bestand liegen als Ausnahme gemäß § 31 BauGB im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

In den bislang unbebauten Teilbauflächen WA2 und WA4 soll die **Traufhöhe** von 4,2 m eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. In den Teilbauflächen des WA2 und WA4 können Gebäude mit einer Firsthöhe von 9,5 m entstehen. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

Im zentralen Plangebiet (WA3) werden im Hinblick auf das Gesamtkonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** mit entsprechenden **Trauf- und Firsthöhen** von 6,5 m (Traufhöhe) und 10,5 m (Firsthöhe) zugelassen. In diesem Bereich werden beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und ermöglicht. Auf Grund der erfahrungsgemäß hiernach geringeren Nachfrage werden diese aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich im WA3 zusammengefasst. Abweichend von den maximal zulässigen Höhen der sonstigen Gebäudetypen beträgt die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit einem Pultdach 8,0 m, um ein harmonisches Einfügen dieser Gebäudeform zu gewährleisten.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über den fertigen Erschließungsanlagen abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Zum Einen kann die Topographie des Geländes, das leicht von Norden nach Süden abfällt, auf diese Weise berücksichtigt werden.

Die Neubauten entlang der Planstraße sollen sich auch aus entwässerungstechnischer Sicht auf die Planstraße beziehen. Seitlich entlang der Planstraße verläuft im öffentlichen Straßenraum ein Entwässerungsgraben. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren und die Gebäude sind derart zu gestalten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m in Bezug auf die

Erschließungsanlagen wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans gegeben.

- Für das gesamte Plangebiet wird die **offene Bauweise** vorgegeben. Sie sind auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.
- **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. Angemessene und sinnvolle Erweiterungen im Bestand sollen ermöglicht und gleichzeitig Dichteprobleme und Verschattung auch für mögliche Neubauten eingegrenzt werden.

Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen einen derartigen Ausgestaltungsspielraum. Aufgrund der Erschließungserfordernisse der Entwässerungsplanung und des darauf basierenden städtebaulichen Konzepts wird eine konkrete Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich vorgegeben.

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

Das Plangebiet schließt an den Wohnsiedlungsbereich Taubenstraße an. Bebauung und Straßenzüge im Umfeld sind aufgrund unterschiedlicher Entstehungsdaten heterogen. Prägend für das Plangebiet ist insbesondere der mit alten Hofstellen durchsetzte Landschaftsraum, der im Westen angrenzt. Die Hofstellen verfügen i.d.R. über rote Dacheindeckungen, die weithin wahrnehmbar sind und städtebaulich prägend wirken. Planungsziel für die Gebäude entlang der Langen Straße ist daher die Übernahme der wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Umgebung.

Damit sich die neue 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 Wohnumfelds. 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.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert. Der Bebauungsplan lässt für weite Teile des Plangebiets das Satteldach mit einer - in Anlehnung an das Umfeld - Bandbreite in der Dachneigung von 35° - 48° zu (WA1+2, WA4+5). Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist dadurch gewährleistet.

Im Plangebiet besteht die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (WA3). Hier werden im Hinblick auf das Gesamtkonzept auch alternative, modernere Bauformen beispielhaft angestrebt. Entsprechend werden auch andere

Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts einer voraussichtlich eher geringeren Nachfrage aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst. Die Teilbaufläche des WA3 befindet sich zentral im Plangebiet. Sie ist von Bebauung umgeben und von den übergeordneten Straßen nicht einsehbar. Auf die unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von den vorgegebenen Dachformen wird verwiesen.

- 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 Langen Straße sowie die Hofstellen im Landschaftsraum sind durch rote bis braune Dacheindeckungen (i.W. Tonziegel) geprägt. Ziel ist weiterhin die Sicherung der für das Erscheinungsbild des Straßenzugs wichtigen farblich ausgewogenen Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dachfarbe** bei geneigten Dächern über 22° beschränkt sich deshalb im WA1 und WA2 auf die Farbskala von rot bis braun. Demgegenüber sind für die sonstigen Teilflächen des WA zusätzlich schwarze bis anthrazitfarbige Dacheindeckungen zulässig.

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.

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 mit der Stadt empfohlen.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 wird ein bestehender und bebauter Ortsteil überplant bzw. seine bauliche Ergänzung vorbereitet. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld bis heute noch nicht realisiert worden. Gerade im Übergang in den westlich angrenzenden freien Landschaftsraum wird die Vorgehensweise für sinnvoll und vertretbar gehalten.

- 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.

Diese Festsetzungen entsprechen i.W. den heute üblichen von der Stadt Vermold in ähnlichen Situationen getroffenen Festsetzungen und sind daher verhältnismäßig. Um mögliche Härten zu vermeiden, können **Abweichungen** von den o.g. gestalterischen

Vorgaben zur Dachgestaltung bei Um- und Anbauten der bestehenden Gebäude zugelassen werden.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen 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 Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen⁶.

c) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Diese sind als standortgerechte Laubhecken auszuführen. Ähnliche Vorgaben werden von der Stadt in ähnlichen Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

4.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets Nr. 66 erfolgt durch einen Anschluss an die Taubenstraße im Süden. Diese dient als (Wohn-)Sammelstraße für das südlich und östlich an das Plangebiet anschließende Wohngebiet. Sie stellt ebenso wie die im Westen des Plangebiets liegende Lange Straße eine Verbindung zur Oesterweger Straße (L 786) und somit einen Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dar. Taubenstraße und Lange Straße sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Grundstücksteilung ca. 18 weiteren Bauplätze zu bewältigen. Sofern eine weitere Wohnbaulandentwicklung nördlich des Plangebiets künftig erfolgen wird, ist ein Anschluss an die Niedernstraße möglich. Dieser dann zusätzlich vorgesehene zweite Anschlusspunkt an die örtlichen (Wohn-) Sammelstraßen ermöglicht die Entflechtung der Ziel- und Quellverkehre.

Die **Binnenerschließung** im Plangebiet erfolgt basierend auf der städtebaulichen Rahmenplanung (siehe Kapitel 2). Das Erschließungssystem ist i. W. durch eine Stichstraße mit Wendeanlage gekennzeichnet. Die Planstraße ist mit einer Breite von ca. 8,0 m vorgesehen, um in der Ausbauplanung Spielraum für die Gestaltung des Straßenraums zu belassen. Frühzeitig wurden erste Entwürfe zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgelegt. Vorgesehen ist die Anlage von Entwässerungsmulden in einer Breite von knapp 3,0 m innerhalb des Straßenraums. Gliedernde Gehölzpflanzungen sind vorgesehen. Die Planstraße mündet im Norden in eine Wendeanlage, die das Wenden für Pkw und Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) ermöglicht. Eine Durchlässigkeit von der Taubenstraße bis zur Niedernstraße ist langfristig vorgesehen, sofern eine weitere Baulandentwicklung der nördlichen Flächen

⁶ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

stattfindet. Durch die Art der Verkehrsführung werden hohe Geschwindigkeiten und Schleichverkehre im Vorfeld minimiert.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Versmold ist, im Ortsteil Oesterweg ein ortstypisches, ruhiges zusätzliches Wohnbaugebiet anbieten zu können. Die konkrete Straßenausbauplanung einschließlich der Fahrbahnaufteilung wird daher voraussichtlich eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h vorsehen. Straßenverkehrsbehördliche Regelungen sowie Vorfahrtsregelungen richten sich i.W. nach der künftigen Straßenausbauplanung. Eine derartige, konkrete Ausbauplanung für die zwei Teilabschnitte der Planstraße liegt zum derzeitigen Stand noch nicht vor. Um mögliche Varianten der Ausbauplanung und Verkehrsregelung auch mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen abdecken und eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wird ein **Sichtdreieck** für den Kreuzungsbereich der beiden Teilabschnitte der Planstraße aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebene Fläche ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. Auf diese Weise kann auch die Vorfahrtregelung „rechts vor links“ verkehrssicher gewährleistet werden. Sofern im Rahmen der Ausbauplanung eine andersartige Vorfahrtregelung gewählt wird, ist ggf. die Erteilung einer Befreiung von der Vorgabe im Rahmen einer Einzelfallprüfung möglich.

Die Durchlässigkeit für **Fußgänger und Radfahrer** nach Westen in den freien Landschaftsraum wird über die öffentliche Fläche des Regenrückhaltebeckens gesichert. Diese Anlage soll als attraktiver, öffentlicher Grünraum ausgestaltet werden, der neben seiner ökologischen Bedeutung und seiner Funktion für die Entwässerung des Plangebiets auch der Durchlässigkeit und dem Aufenthalt künftiger Bewohner dient.

Öffentliche Parkplätze sind erfahrungsgemäß für ein Wohnbaugebiet mit einer solch untergeordneten Größenordnung nur in geringem Umfang erforderlich. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ausreichend breit dimensioniert, um einzelne Parkplätze aufnehmen zu können.

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 Straßenzugs), 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.

4.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht bekannt. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden deshalb nicht gesehen. Sowohl innerhalb des Plangebiets selbst als auch im direkten und weiteren Umfeld des Plangebiets finden

sich (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen solcher **landwirtschaftlichen Betriebe** bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt. Im Verfahren nach § 4 BauGB haben die Fachbehörden keine anderweitigen Informationen und Erkenntnisse vorgetragen.

b) Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** auf der Langen Straße erzeugt werden. Im Jahr 2009 besteht eine Verkehrsbelastung von etwa 1.800 Kfz/24 h, es wird eine weitere Erhöhung der Verkehrsbelastung auf 2.200 Kfz/24 h prognostiziert⁷. Auf der Langen Straße sowie auf der Taubenstraße ist die maximal zulässige Geschwindigkeit heute auf maximal 30 km/h festgelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass allein aufgrund der Distanz der künftigen Wohngebäude, d.h. aufgrund des Abstands des geplanten Baufensters von der Langen Straße, die Lärmeinwirkungen soweit gemindert werden können, dass keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegt.

Um angemessen auf die vorhandene Situation reagieren und um die neue Wohnbebauung wirksam eingrünen und auch die Wohnaußenbereiche schützen zu können, sieht der Bebauungsplan angrenzend an die Lange Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün vor. Die anzupflanzenden Gehölze können mit einer Verwallung kombiniert werden. Maßnahmen der Grüngestaltung können zwar nicht direkt lärmindernd wirken, jedoch über eine visuelle Barriere zu einer Minderung der (empfundene) Belastungssituation beitragen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes durch die Vorgaben des Bebauungsplans ausreichend Rechnung getragen wird.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets 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 Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Neubaugebiet eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über die vorhandenen Netze und Anlagen bereitgestellt werden kann. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

⁷ Kreis Gütersloh: Verkehrsuntersuchung, Vermold – Lange Straße, Juni 2010

- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie 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 ortsnahe einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Untersuchung der Möglichkeiten einer konkreten Entwässerungsplanung wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt⁸. Die Voraussetzungen im Plangebiet sind nach hydrogeologischen Untersuchungen wie folgt zu beurteilen:

- Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd um etwa 1,0 m ab.
- Unter einer zwischen 0,4 und 0,8 m starken Mutterbodenschicht stehen zunächst graue und graugelbe Sande (Mischungen aus Fein- und Mittelsanden, z.T. mit Grobsandanteilen) an. Bereichsweise können die Sande in Bänden organische Beimischungen und Holz enthalten.
- Die auftretenden Mutterböden sind generell stark zusammendrückbar und aufgrund des hohen (zersetzungsfähigen) Humus- bzw. Organikgehalts nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Die nichtbindigen Sande sind sowohl im erdfeuchten als auch im feuchten Zustand verdichtungsfähig. Sie fließen bei einem Anschnitt unter Wasser gemeinsam aus Böschungen aus und sind im Bereich von Ausschachtungssohlen stark auflockerungsgefährdet. Ihre Durchlässigkeit kann mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von ca. 10^{-5} m/s – $5 \cdot 10^{-4}$ m/s abgeschätzt werden.
- Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen ca. 0,7 m und 1,4 m unter Flur. Infolge der natürlichen Schwankungen der Sickerwasserrate (jahreszeitlicher Wechsel der Niederschlags- und Verdunstungsmenge) ist im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten – insbesondere im späteren Winter – bei den festgestellten Bodenverhältnissen mit einem Anstieg des Grundwassers um mehrere Dezimeter (max. ca. 0,5 – 0,8 m) zu rechnen. Langzeitbeobachtungen zur Bestätigung dieser Aussagen liegen jedoch nicht vor. Eine exakte Aussage zum erwarteten Grundwasserstand wäre ausschließlich nach Langzeitmessungen möglich.

Bei der Konzipierung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ grundsätzlich heranzuziehen. Wesentliche Voraussetzungen für die Versickerungsfähigkeit der Böden sind hiernach zum Einen die Wasserdurchlässigkeit und die Beschaffenheit des Bodens (k_f -Wert) sowie ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen von der Grundwasseroberfläche. Ein entsprechender Grundwasserflurabstand gewährleistet eine aus-

⁸ Prüftechnik ZDL: Gutachterliche Stellungnahme. Erschließung des Baugebietes „Östlich Lange Straße/Nördlich Taubenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 66), Vermold – Baugrunduntersuchung. Osnabrück, September 2010

reichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden, so dass seine Filterwirkung genutzt werden kann.

Der gemäß DWA-Regelwerk empfohlene Abstand ist aufgrund der konkret ermittelten Grundwasserflurabstände und möglicher Schwankungen im Plangebiet nicht durchgängig zu gewährleisten. Demgegenüber sind die Böden aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Kf-Werts grundsätzlich gut für eine Versickerung geeignet. Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans hat eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh stattgefunden. Im Ergebnis ist aufgrund des im Kreis Gütersloh weitgehend verbreiteten hohen Grundwasserstands abweichend von den Empfehlungen des DWA-Regelwerks eine **Versickerung des Niederschlagswassers** trotz des geringen Grundwasserflurabstands möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der **öffentlichen Verkehrsflächen** wird über **straßenbegleitende Entwässerungs- und Versickerungsmulden** erfolgen. Die Entwässerungsanlagen befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan **festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche**, eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. Zeichnerisch werden die geplanten Retentionsanlagen zur Klarstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan unverbindlich dargestellt. Um einen verträglichen Überbauungsgrad der Mulden zur Erschließung der privaten Baugrundstücke zu gewährleisten, wird für die betreffenden Grundstücke der **Ein- und Ausfahrtsbereich** mit einer Breite von 3,0 bzw. 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.

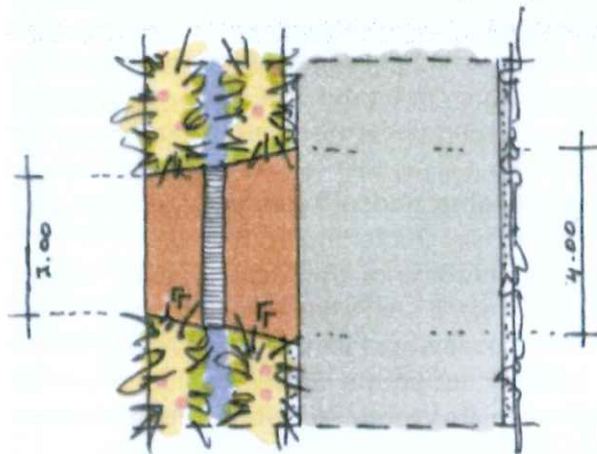


Abb.: Detail – Zufahrt zu Privatgrundstück, Hyco Verhaagen GmbH, Stand Oktober 2011

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende und nicht direkt vor Ort versickerter Niederschlagswasser wird in ein **naturnahes Regenrückhalte- und Versickerungsbecken** eingeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen zur Gestaltung und naturschutzfachlichen Einbindung werden nach § 9(1) Nr. 20 BauGB vorgesehen und in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Kapitel 4.7).

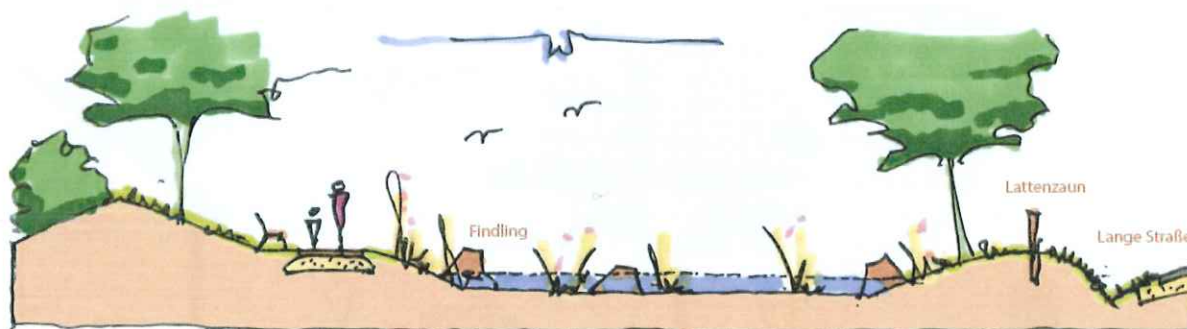


Abb.: Schnitt öffentliches Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, Hyco Verhaagen GmbH, Stand Oktober 2011

Das **Regenrückhaltebecken** wird mit einer maximalen Wassertiefe von 0,30 ausgebaut. Unter Berücksichtigung einer wirksamen Größe von etwa 400 qm des Versickerungsbeckens wird unter Zugrundelegen eines 5-jährigen Regenereignisses ein Muldenvolumen von knapp 70 m³ erforderlich. Bei einer Einstautiefe von 0,18 m kann von einer Entleerungszeit für das Becken von 6,7 Stunden ausgegangen werden. Ein Dauerstau ist nicht vorgesehen und wird im Regelfall nicht erwartet. Als offener, ortsnaher Notüberlauf steht der Straßenseitengraben in der Langen Straße zur Verfügung. Dieser soll im Zuge der jährlichen Überprüfung im Sommer 2012 von der Stadt Vermold neu profiliert werden. Die maximale Drosselabflussspende von 5,0 l/s*ha kann eingehalten werden. Bei ggf. auftretenden extremen Starkregenereignissen kann das weiterhin anfallende Niederschlagswasser in den westlich verlaufenden Seitengraben entlang der Langen Straße überlaufen. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor ggf. auftretenden Starkregenereignissen werden aus Sicht der Stadt Vermold nicht für erforderlich gehalten.

Das auf den **privaten Flächen** anfallende **Niederschlagswasser** soll auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, versickert oder verrieselt werden oder verdunsten. Hierfür sind hinsichtlich ihrer Speicherkapazität ausreichend dimensionierte Mulden bzw. Flächen bereitzustellen. Erste Konzepte zum Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser sind parallel im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 erarbeitet worden. Die folgende Abbildung zeigt eine beispielhafte Gestaltung der **privaten Versickerungsmulden** auf.

Im Bebauungsplan wird textlich gemäß § 9(4) i.V.m. § 51a(2) LWG NW geregelt, wie mit dem auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser umzugehen ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands sind lediglich **oberirdische Versickerungsanlagen**, vorrangig in Form von Mulden- bzw. Flächenversickerungen zulässig. Diese können ggf. mit einem Rigolensystem kombiniert werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie bspw. Schachtanlagen und reine Rigolenversickerungen sind unzulässig.

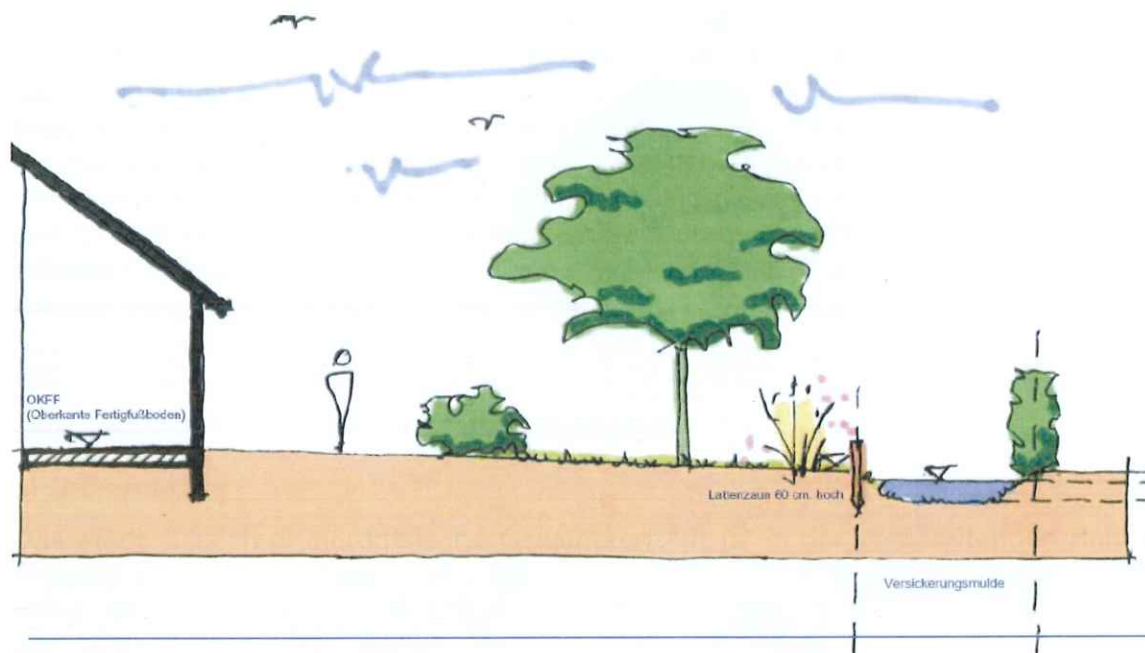


Abb.: Detail Beispielhafte Gestaltung der Versickerungs- und Retentionsmulde, Hyco Verhaagen GmbH, Stand Oktober 2011

Zur Umsetzung der privaten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh von den privaten Bauherren zu beantragen. Hierbei sind die Annahmen zur maßgeblichen Regenspende von 40 Liter/qm angeschlossener Fläche sowie die erforderlichen Abstände zu unterkellerten Gebäuden sowie Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen zu beachten. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung mit Stand März 2011 sowie das derzeit aktuelle Antragsformular zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser werden klarstellend als Anhang zur Begründung beigelegt. Eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Versickerungsmaßnahme sowie der erforderlichen Abstände mit dem Kreis wird empfohlen.

Unter der Annahme, dass gemäß Vorgabe der GRZ von 0,4 eine maximal 60%ige Versiegelung des Grundstücks erfolgt, ist bei einem beispielhaften Grundstück mit einer Größe von 600 qm von einer maximal versiegelbaren Fläche von 360 qm auszugehen. Entsprechend wäre eine Wassermenge von 14,4 m³ unterzubringen. Bei einer maximal zulässigen Einstautiefe der Versickerungsanlage von 0,50 m, die aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, wird eine Mindestflächengröße von 28,8 qm für die Versickerungsanlage benötigt. Hierbei handelt es sich jedoch um Maximalannahmen. Es wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige GRZ zuzüglich der entsprechenden Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, Nebenanlagen etc. nur in seltenen Fällen tatsächlich erreicht wird.

Im Rahmen der konkreten Gestaltung der privaten Versickerungsanlagen wird empfohlen, die Mulden/Gräben durch einen Zaun mit einer Höhe von 60 cm abzugrenzen, um insbesondere kleine Kinder nicht zu gefährden. Eine Bepflanzung mit Stauden etc. gemäß der auf der Plankarte geführten Pflanzliste zur Gestaltung der öffentlichen Regenrückhalte- und Versickerungsfläche wird angeregt.

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.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das städtebaulich-grünordnerische Gesamtkonzept ist in der vorbereitenden Rahmenplanung erarbeitet worden. Aus städtebaulicher Sicht kommt der behutsamen Einbindung der Neubaufläche in das Siedlungsgefüge besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Nähe zum freien Landschaftsraum wird quartierintern - abgesehen von den Flächen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser - weitestgehend auf öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen verzichtet, zumal eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

Der westliche Bereich stellt voraussichtlich einen Teil des endgültigen Siedlungsrandes im Südwesten Oesterwegs dar. Geprägt ist dieser Bereich von den zwei alten Hofstellen, von denen insbesondere die Hofstelle im Norden über markanten, **alten Eichenbestand** verfügt. Dieser wird im Bebauungsplan zum **Erhalt** gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Neben seiner ökologischen Wertigkeit kann der Gehölzbestand an der Hofstelle zusätzlich städtebaulich prägend und identitätsstiftend für das neue Wohnquartier wirken.

Zwischen den zwei Hofstellen im Plangebiet ist ein **naturnahes Versickerungs- und Regenrückhaltebecken** geplant. Dieses soll gleichzeitig als öffentlicher Raum den Bewohnern zum Aufenthalt zur Verfügung stehen und durch entsprechende neu anzulegende Wege langfristig einen Übergang in den freien Landschaftsraum darstellen. Notwendige Maßnahmen werden nach § 9(1) Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen

- Errichtung eines naturnahen Versickerungsbeckens mit Retention,
 - Stauden zur Gliederung und zur Abschirmung in den Randzonen,
 - Anpflanzung von mindestens 4 Bäumen,
 - Nutzung und Pflege der Freiflächen als Grünfläche für künftige Bewohner,
 - und die Anlage eines Fußwegs zwischen der Planstraße und der Langen Straße
- stellen einen maßvollen Kompromiss zwischen den Belangen des Naturschutzes, der Entwässerung und der für die künftigen Bewohner geplanten Aufenthaltsqualität dar.

Darüber hinaus sind entlang der Langen Straße einzelne Wohnhäuser geplant, die allerdings von der neu zu errichtenden Planstraße erschlossen werden, um attraktive, nach Westen ausgerichtete Wohnaußenbereiche zu ermöglichen. Vorgesehen ist an-

grenzend eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün im Übergang zum freien Landschaftsraum. Der Ortsrand soll hierdurch gestaltet und die privaten Flächen visuell abgeschirmt werden. Kombiniert mit einer Verwallung können **anzupflanzende Gehölze** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB zusätzlich zu einer Reduzierung der wahrgenommenen Verkehrsbelastung auf der Langen Straße beitragen.

Weiterhin sind entlang der Planstraße, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, mindestens 8 Bäume unterzubringen, die ökologischen Belangen, aber auch der ansprechenden Gestaltung des Plangebiets dienen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Vorgabe.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet 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. Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das Plangebiet wird zukünftig einen Teil des Siedlungsrandes Oesterwegs darstellen. Durch die Lage innerhalb bzw. angrenzend an die Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch minimiert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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 Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Plangebiet befinden sich mit Plaggen-

eschen Böden, die aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden sind. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Bebauung sind die Böden jedoch bereits heute anthropogen überformt.

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. 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 Oesterweg derzeit nur noch in geringfügigem Maße für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Die günstig zur Ortsmitte gelegene Fläche schließt an die Bebauung im Südwesten der Ortslage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

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

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹** zu Grunde zu legen.

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Allerdings stellen die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen grundsätzlich ein geeignetes Habitat für Fledermäuse dar. Es besteht auch eine Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für in Gehölzbeständen brütende Vogelarten.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Vorliegende Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche um (Brutto-)Wohnbauflächen mit einer Größe von knapp 1,3 ha vor. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

Eingriffsmindernd werden die prägenden, alten Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Mit dem westlich angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. Zudem wird ergänzend empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung der neuen Planstraße durch die Wahl der Leuchtmittel mit stark reduziertem UV-Spektrum sowie geeigneter Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden. Die Empfehlung, eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden, ist allgemein auf der Plankarte gegeben.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Erkenntnisse und Einschätzungen vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit

durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbots-
tatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

5.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ erstellt¹⁰.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Für die bereits bebauten Flächen entlang der Taubenstraße bzw. entlang der Langen Straße besteht heute Baurecht gemäß § 34 BauGB, der Bodeneingriff ist bereits erfolgt. Ein Ausgleich für diese Teilflächen ist formal nicht erforderlich.
- Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet worden, in der der erforderliche Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ermittelt wurde. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die vorgesehene Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers über offene Gräben leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Im Ergebnis wird darüber hinaus ein Defizit von **7.026 Biotopwertpunkten** festgestellt.

Die Stadt plant den Ausgleich des Eingriffs über Flächen des **städtischen Ökokontos**. Dem durch die Planung verursachten Eingriff wird eine ortsnahe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet. Ehemals landwirtschaftliche Flächen in Oesterweg wurden als **Extensivgrünland mit Blänken** hergerichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf dem Flurstück 18, Flur 73 in der Gemarkung Oesterweg, gelegen an der Langen Straße/Hessel, hat die Stadt Versmold die Ausgleichsmaßnahme auf dem etwa 3,5 ha großen Flurstück umgesetzt. Dies entspricht

¹⁰ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008

einer Aufwertung von 4 Punkten pro qm Fläche. Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan Nr. 66 verursachten Eingriffs werden entsprechend 1.757 qm aus dem Städtischen Ökokonto entnommen. Die Fläche ist an einen Landwirt verpachtet, ergänzende vertragliche Regelungen sichern die ordnungsmäße Nutzung der Fläche.

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und –bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Versmold einzustellen, die die letztendliche Entscheidung über den Umgang mit dem für unvermeidbar gehaltenen Eingriff trifft.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist jedoch bereits durch den Anschluss an die Tauben- bzw. die Lange Straße gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere Bedeutung der westlich angrenzend an den Ortsteil Oesterweg gelegenen und von drei Seiten von Bebauung umgebenen Fläche ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise, insbesondere zu realisieren als Einzel- bzw. Doppelhäuser, findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der Eingrünung sowie durch Vorgabe der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers als i.W. offene Mulden- bzw. Grabensysteme werden die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Aufgrund der Anforderungen des Erschließungskonzepts wird zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität für die privaten Bauherren im Rahmen ihrer konkreten Vorhabenplanung von der Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen abgesehen. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplan-ebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet (WA gesamt)	2,16
<i>Bestand (WA₁ und WA₅)</i>	<i>1,15</i>
<i>Neuplanung (WA₂₋₄)</i>	<i>1,01</i>
Straßenverkehrsfläche	0,46
<i>Bestand (Lange Straße)</i>	<i>0,23</i>
<i>Planstraße</i>	<i>0,23</i>
Öffentliche Grünfläche	0,04
Öffentliches Regenrückhaltebecken	0,08
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,74

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

7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die Flächen im zentralen Plangebiet erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den städtischen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorausschauende Planung zur Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Ortsteil Oesterweg wird zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 66 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Südwesten Oesterwegs. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Februar 2010 (VL-7/2010) beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB für die 43. Änderung des FNP sowie für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 66 fand am 15.02.2011 durch einen Informationsabend statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB sind von dem Planungs- und Umweltausschuss bzw. der Stadtvertretung Versmolds in ihren Sitzungen im März/April 2011 beraten und beschlossen worden (VL-52/2011). Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2011 über die Planung der Stadt informiert und um Stellungnahme gebeten.

Von den Fachbehörden wurden i.W. allgemeine und redaktionelle Hinweise gegeben, die soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet worden sind. In ihren Sitzungen im September/Okttober 2011 haben die Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihr Fachausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 66 beschlossen (VL-121/2011).

Parallel hat im Laufe des Verfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh stattgefunden. Aufgrund geänderter Anforderungen an private Entwässerungsanlagen kann von dem im Vorentwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegten Entwässerungskonzept abgesehen werden. Das ursprüngliche Entwässerungskonzept sah Retentionsgräben und eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nach Rückhalt auf den privaten Grundstücken in das öffentliche Kanalsystem bzw. in einen Vorfluter vor. Die Politik wurde über die geänderten Rahmenbedingungen informiert und die Planunterlagen wurden entsprechend der Abstimmungsergebnisse zur Vorbereitung der Beteiligungsschritte nach §§ 3(2), 4(2) BauGB angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 hat mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im März/April 2012 (22.03.2012 – 25.04.2012) gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. I.W. wurden allgemeine und redaktionelle Hinweise gegeben, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Daneben hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh angeregt, eine Festsetzung zur Gewährleistung einer insekten- und fledermausfreundlichen Straßenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufzunehmen. U.a. aufgrund noch nicht abschließend geklärter Fragen der technischen Realisierbarkeit einer derartigen Beleuchtung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und Infrastruktur wurde hiervon Abstand genommen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde werden Erläuterungen und Hinweise in die Begründung und auf die Plankarte aufgenommen.

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

Versmold, im Juli 2012

Für die Stadt Versmold

Im Auftrag:

Möhlmann

