



# STADT VERSMOLD

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“

Dezember 2013

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

57

## **Bauleitplanung der Stadt Vermold**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“**

#### **Gliederung**

- 1. Einführung**
- 2. Planungsgrundlagen**
- 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 3.1 Aktuelles Planungsrecht
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Ziele, Plankonzept und Planinhalte der 1. Änderung
- 4. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Sonstige Belange**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

#### **Anlagen**

- A.1 Prüftechnik Z+L: Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“ in Vermold – Ergänzende Untersuchung zur Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrunds. Osnabrück, Oktober 2012

## 1. Einführung

Zur Eigenentwicklung des Ortsteils Oesterweg mit seinen rund 2.200 Einwohnern soll ein angemessenes Angebot an Wohnbaugrundstücken vorgehalten werden. Da in Oesterweg nur noch wenige potenzielle Bauflächen vorhanden sind, hat die Stadt Vermold im Sinne einer vorausschauenden Grundstückspolitik ein neues, kleineres Baugebiet durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 planerisch vorbereitet. Der Bebauungsplan ist im Juli 2012 von der Stadtvertretung Vermold als Satzung beschlossen worden.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“ ist die Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers für etwa 16 zusätzliche Bauplätze. Um den Anschluss der neuen Wohnbaugrundstücke auch erschließungstechnisch an die umgebenden Straßen sicherzustellen, werden auch die an Lange Straße und Taubenstraße befindlichen Gebäude bzw. die Straßenverkehrsflächen selbst (teilweise) in die Planung einbezogen. Zudem sieht der Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebiets mit einem hohen ökologischen Standard vor: Dies umfasst u.a. die Entwässerungsplanung. Das auf den Flächen der Neubaugrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend des Ursprungsplans direkt vor Ort zurückgehalten und versickert werden.

Im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung hat sich herausgestellt, dass das Grundwasser im Plangebiet höher steht als ursprünglich angenommen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist somit nicht praktikabel. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, das dem Bebauungsplan Nr. 66 ursprünglich zugrunde liegende Entwässerungskonzept zu überprüfen: Von der Versickerungspflicht nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG für das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll abgesehen werden. Das Regenwasser soll demgegenüber künftig über die im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen offenen Mulden dem Regenrückhaltebecken bzw. darüber hinaus dem örtlichen Vorfluter zugeführt werden.

Durch die vorliegende Planung werden die Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt. Auch die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) werden erfüllt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 kann somit im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** erfolgen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 umfasst die Modifizierung des ursprünglichen Entwässerungskonzepts. Die 1. Änderung wird daher als Deckblatt zu dem Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“ durchgeführt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungsplans Nr. 66. Zur Nachvollziehbarkeit und aus Gründen der Praktikabilität sind die ursprünglichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 66 auch auf der Plankarte der 1. Änderung insgesamt geführt.

## 2. Planungsgrundlagen

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 Siedlungsbereiche fest. Die Eigenentwicklung der Ortsteile hinsichtlich ihrer Einwohner- und baulichen Entwicklung bleibt hiervon unberührt. Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG** wurde im Verfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung wurden keine landesplanerischen Bedenken vorgetragen. Die Stadt geht davon aus, dass der vorliegenden Änderungsplanung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 erfolgte die 43. Änderung des **Flächennutzungsplans** zur ergänzenden Wohnbauflächendarstellung in Oesterweg. Die Flächen sind nunmehr im wirksamen FNP der Stadt als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>1</sup>** 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 an das Plangebiet. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW<sup>2</sup> treffen auf die Plaggenesche 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.

## 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 mit einer Größe von insgesamt ca. 2,7 ha erfasst den gesamten **Geltungsbereich** des Ursprungsplans. Das Plangebiet wird durch die namensgebenden Straßen Taubenstraße und Lange Straße sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 160 begrenzt. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und liegt in günstiger Lage zur Ortsmitte Oesterwegs. Das direkte städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung beidseits der Taubenstraße. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zwei alte Hofstellen, die teilweise markanten alten Gehölzbestand aufweisen. Westlich der Langen Straße grenzt freier Landschaftsraum an, in dem sich einzelne, regionaltypische Hofstellen befinden.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Der zentrale Bereich im Plangebiet, der für die ergänzende Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen ist, war bislang nicht bebaut und wurde als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Änderungsbereichs, in der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche der Langen Straße 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 in Richtung Taubenstraße um knapp 1,0 m ab.

Die äußere Erschließung des neuen Baugebiets soll durch einen Anschluss an das bestehende Straßensystem, hier die Taubenstraße erfolgen. Die Erschließungs- und Ausbauplanung für die Planstraße innerhalb des Bebauungsplans Nr. 66 werden derzeit konkretisiert, erste Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurden begonnen.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 66 entwickelt ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Innerhalb der Flächen, die für eine ergänzende Wohnbauflächenentwicklung (WA2 – WA4) vorgesehen sind, werden unterschiedliche Quartiere mit entsprechenden Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen und Gestaltung der Gebäude entwickelt. Vorhandener Gebäude- und Gehölzbestand an Langer Straße und Taubenstraße wird bestandsorientiert in die Planfestsetzungen aufgenommen.

Die **Erschließung** erfolgt mittels einer zentralen Erschließungsstraße, die im Norden in einen Wendehammer mündet. Langfristig ist die Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen über den Wendehammer hinaus möglich. Zur Langen Straße ist zur Ortsrandeingrünung sowie aus grundsätzlichen immissionsschutzfachlichen Erwägungen eine Eingrünung als öffentliche Grünfläche zuzüglich einer Bepflanzung vorgesehen.

Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist derart gewählt, dass neben der eigentlichen Verkehrsfläche begleitend offene Mulden angelegt werden können. Hierüber soll gemäß Ursprungsplan die **Entwässerung** der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Das Niederschlagswasser, das nicht bereits in diesen öffentlichen Mulden versickert, wird gemäß Bebauungsplan Nr. 66 einem öffentlichen Regenrückhalte- und Versickerungsbecken im Westen des Plangebiets zugeführt. Dieses stellt als naturnahes und offenes Becken gleichzeitig einen Teil der Ortsrandeingrünung sowie einen fußläufigen Übergang aus dem Plangebiet in den freien Landschaftsraum dar. Das auf den privaten Dach- und befestigten Flächen in den Teilflächen des WA2 – WA4 anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW direkt vor Ort zurückgehalten, versickert oder verrieselt werden.

### 3.3 Ziele, Plankonzept und Planinhalte der 1. Änderung

#### a) Aktualisiertes Entwässerungskonzept

Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans wurde zunächst angenommen, dass das Grundwasser im Schnitt 0,7 und 1,4 m unter Flur steht. Zudem ist als Annahme zugrunde gelegt worden, dass infolge natürlicher Schwankungen der Sickerwasser-rate im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten mit einem Anstieg des

Grundwassers um mehrere Dezimeter, jedoch bis auf maximal 0,5 – 0,8 dm unter Flur zu rechnen war. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wäre ein solcher Grundwasserflurabstand von mindestens 0,5 m zwar grundsätzlich niedrig, jedoch ausreichend bemessen, um das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Im Zuge der weiterführenden Maßnahmen zur Erschließung und Umsetzung des Baugebiets in Oesterweg ist eine **konkretisierende Boden- bzw. Versickerungsuntersuchung** erstellt worden<sup>3</sup>. Es wurden insgesamt vier Bohrsondierungen durchgeführt. Die erbohrten Bodenarten sind benannt und beschrieben worden. Im Erdbaulabor erfolgte zudem eine bodenmechanische Beurteilung der schichtenweise entnommenen Bodenproben. Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die **Bodenschichtung und -durchlässigkeit** im Plangebiet ist durch Sandböden gekennzeichnet. Unterhalb einer ca. 0,4 – 0,7 m starken, sandigen Mutterbodenschicht stehen ausschließlich mittelsandige Feinsande an. Die aus den Bodenproben abgeleiteten und ermittelten Bemessungs- $k_f$ -Werte der nichtbindenden Sande liegen zwischen  $1,8 - 4,0 \cdot 10^{-5}$  m/s.
- Der **Grundwasserspiegel** ist an zwei Tagen im Oktober 2012 gemessen worden. Das Grundwasser steht hiernach zwischen 0,75 – 1,09 m unter der Geländeoberkante (GOK). Auf die konkreten Messergebnisse wird verwiesen.
- Die Gutachter folgern insgesamt, dass infolge natürlicher Schwankungen der Sickerwasserrate im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten, insbesondere im späten Winter, mit höheren Grundwasserständen als zum Untersuchungszeitpunkt zu rechnen ist. Dies ist insbesondere im Anschluss an trockene Sommermonate zu erwarten. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird auf Basis der aktuellen Untersuchungsergebnisse mit etwa 0,0 m bis ca. 0,3 m unter aktueller Geländeoberkante abgeschätzt. Zudem sind einzelne höhere Spitzengrundwasserstände zu berücksichtigen. Konkretere Aussagen zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand sind ausschließlich nach Langzeitmessungen in geeigneten Grundwasserstellen möglich.

Der notwendige Abstand der Versickerungsanlage von mindestens 0,5 m zwischen Muldensohle und mittlerem höchstem Grundwasserstand ist im Ergebnis nicht vorhanden. **Eine Versickerung ist somit ohne Auffüllung des Plangebiets nicht möglich.**

Eine derartige Versickerung ist jedoch im Ursprungsplan Nr. 66 vorgesehen gewesen. Das auf den **privaten Flächen** anfallende **Niederschlagswasser** sollte auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, versickert oder verrieselt werden. Hierfür wären hinsichtlich ihrer Speicherkapazität ausreichend dimensionierte Mulden bzw. Flächen bereitzustellen gewesen. Hierbei wären insbesondere das erforderliche Retentionsvolumen gerade auch im Verhältnis zu einer möglichen Einstautiefe und diesbezüglich die Filterkapazität des Bodens zu berücksichtigen.

Dieses ursprüngliche Entwässerungskonzept ist im Ergebnis zu modifizieren: Das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken soll nunmehr künftig direkt in das

<sup>3</sup> Prüftechnik Z+L: Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße“ in Versmold – Ergänzende Untersuchung zur Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrunds. Osnabrück, Oktober 2012

Muldensystem innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden. Anschließend kann das Wasser in dem zentralen Rückhaltebecken zurückgehalten werden. Sofern erforderlich, wird es anschließend gedrosselt in den Seitengraben in der Langen Straße geleitet. Das Niederschlagswasser kann somit ortsnah einem Vorfluter zugeführt werden, die Anforderung des § 51a LWG NRW bleiben weiterhin erfüllt. Die im Bebauungsplan ursprünglich enthaltene textliche Festsetzung nach § 9(4) i.V.m. § 51a(2) LWG NW, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist, wird somit im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans aus den Planvorgaben herausgenommen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken erfolgt nunmehr gemeinsam mit der Ableitung des Regenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen über die **straßenbegleitenden, offenen Mulden**. Die Entwässerungsanlagen befinden sich innerhalb der bereits im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße. Zeichnerisch sind die geplanten Mulden zur Klarstellung im Bebauungsplan unverbindlich dargestellt worden. Der Regelquerschnitt der Planstraße wurde im Zuge der Konkretisierung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung an die geänderten Anforderungen angepasst: Die Breite der Retentionsmulde ist geringfügig erweitert worden. Der **aktualisierte Regelquerschnitt** wird daher auf der Plankarte der 1. Änderung geführt. Um die offenen Mulden parallel zur Straße aufgrund des hohen Grundwasserstands im Plangebiet so flach wie möglich ausbilden zu können, werden die Grundstücksanschlussleitungen als duktile Gussrohre ausgeführt, die mit einer minimalen Überdeckung von 30 cm eingebaut werden können.

An den im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen für die privaten Grundstücke von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird grundsätzlich festgehalten, um einen verträglichen Überbauungsgrad der Mulden zu gewährleisten. Diese sind mit einer Breite von 3,0 bzw. 5,0 m festgelegt worden; eine Ausnahmeregelung sichert eine gewisse Flexibilität, da die Aufteilung der Grundstücke zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans noch nicht abschließend geregelt war. Ein Zu- bzw. Abfahrtsverbot entlang der jeweiligen Verkehrsfläche unterstützt die Regelung.

Das **Regenrückhaltebecken** im Westen des Plangebiets war bereits in der Ursprungsplanung enthalten. Die Fläche ist als Versorgungsfläche nach § 9(1) Nr.14 BauGB in den Plan aufgenommen worden. Maßnahmen zur Gestaltung und naturschutzfachlichen Einbindung nach § 9(1) Nr. 20 BauGB sind ebenfalls im Bebauungsplan vorgegeben worden. Entsprechend der geänderten Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgt im Zuge der Änderungsplanung klarstellend eine Umbenennung der Flächen und Maßnahmen von „Regenrückhalte- und Versickerungsbecken“ in „Regenrückhaltebecken“.

Erforderliches Retentionsvolumen und entsprechende Einstautiefe des Regenrückhaltebeckens sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans geprüft worden. Das Regenrückhaltebecken kann auf einer Fläche von 540 qm ein Rückhaltevolumen von 154 m<sup>3</sup> bereitstellen. Dies entspricht einer maximalen Einstautiefe von knapp 0,3 m. Ein Dauerstau wird gerade vor dem Hintergrund der oben skizzierten Bodenverhältnisse mit den stark durchlässigen Sandböden im Regelfall nicht erwartet. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Straßengraben in der Langen Straße kann jedoch darüber hinaus mit einer Drosselabflussspende von 6,5 l/s erfolgen. Der Seitengraben ist im Zuge der jährlichen Überprüfung im Sommer 2012 von der Stadt Vers-

mold neu profiliert worden. Bei ggf. auftretenden extremen Starkregenereignissen kann das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser in den (süd-)westlich verlaufenden Seitengraben entlang der Langen Straße geleitet werden. Die Abflüsse in den Seitengräben einschließlich der notwendigen Rohre und Leitungen sind gesichert. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor ggf. auftretenden Starkregenereignissen werden aus Sicht der Stadt Versmold nicht für erforderlich gehalten.

Für einen untergeordneten Teil der Neubauf Flächen war aufgrund der Topographie des Plangebiets bereits eine Entwässerung in den Regenwasserkanal in der Taubenstraße vorgesehen gewesen. Hieran wird auch im Rahmen des modifizierten Entwässerungskonzepts festgehalten.

Die sonstigen Belange der Ver- und Entsorgung wie bspw. die Energie- und Wasserversorgung bleiben unberührt. Diese sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 soweit erforderlich geprüft worden.

#### b) Grünordnung

Das städtebaulich-grünordnerische Gesamtkonzept, das dem Bebauungsplan Nr. 66 zugrunde liegt, wird beibehalten. Dies umfasst neben dem naturnahen Regenrückhaltebecken die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einschließlich der Vorgabe zur Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen entlang der Langen Straße. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen entlang der Planstraße vorgesehen.

Das **naturnahe Regenrückhaltebecken** soll weiterhin 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. Die notwendigen Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB des Ursprungsplans wurden im Zuge der Änderungsplanung geprüft und können auch vor dem Hintergrund der geänderten Anforderungen grundsätzlich beibehalten werden:

- Errichtung eines naturnahen Retentionsbeckens,
- Stauden zur Gliederung und zur Abschirmung in den Randzonen,
- Anpflanzung von mindestens 4 Bäumen,
- Nutzung und Pflege der Freiflächen als Grünfläche zum Aufenthalt und zur Nutzung der Anlieger mit gelenkter Sukzession,
- und die Anlage eines Fußwegs zwischen der Planstraße und der Langen Straße.

#### c) Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66, u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bleiben unberührt und gelten fort. Auf die Originalunterlagen wird verwiesen.

Die Vorgaben zur vertikalen Gliederung des Plangebiets erfolgen i.W. mittels konkreter Vorgaben von Trauf- und Firsthöhen. 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. Die Topographie des Geländes, das leicht von Norden nach Süden abfällt, kann auf diese Weise berücksichtigt werden.

Die Erschließungsplanung liegt vor. Die geplanten Straßenausbauhöhen können bei der Stadt Vermold eingesehen werden. Die Vorgabe ist somit eindeutig und vollziehbar.

#### 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

##### 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Belange der unterschiedlichen Schutzgüter sind aus Umweltsicht zudem im Rahmen des Umweltberichts zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zum Bebauungsplan Nr. 66 geprüft worden.

Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung, dass die Modifizierung der Entwässerung grundsätzlich allenfalls zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und lokales Klima führt. Die Planung verursacht jedoch keine ggf. höhere Versiegelung oder Inanspruchnahme der Böden, das Wasser kann weiterhin über die Gräben bzw. das Trennsystem ortsnah in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Somit liegen insgesamt keine Hinweise vor, dass die einzelnen Schutzgüter durch die Änderungsplanung beeinträchtigt werden können.

##### 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 Plaggeneschen Böden, die aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden sind. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist bereits im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 erfolgt. Im Ergebnis wurden die **Belange des Bodenschutzes** in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt.

##### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge eines 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

65

Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>4</sup> zugrunde zu legen.

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 geprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Im Ergebnis liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Es ist davon ausgegangen worden, dass die ursprünglich überplanten Ackerflächen aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld bereits Störeinflüssen durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt waren. Die Ackerflächen stellen grundsätzlich keine für die schützenswerten Arten notwendigen Biotopstrukturen dar. Die Bedeutung der überplanten Ackerflächen für die Belange geschützter Arten ist daher grundsätzlich als gering eingestuft worden. Eine Nutzung des Plangebiets durch schutzwürdige Tiere war allenfalls als ergänzender Teillebensraum zur Jagd und Nahrungssuche zu erwarten. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Brutvorkommen von Vögeln sind vorwiegend nur für die relativ toleranten, sog. Allerweltsarten zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen und teilweise der alte Gebäudebestand stellen grundsätzlich ein geeignetes Habitat für Fledermäuse dar. Es besteht auch eine Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für in Gehölzbeständen brütende Vogelarten. Die Gehölze werden daher im Ursprungsplan eingriffsmindernd zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend ist empfohlen worden, 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 wird hierdurch weniger beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen konnte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 insgesamt ausgeschlossen werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 beinhaltet ausschließlich eine Modifizierung des Entwässerungskonzepts. Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

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. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW und des BNatSchG zu beachten sind. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen.

<sup>4</sup> 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.

#### 4.4 Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Daher sind nach § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen weiterhin zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 ist eine rechnerische Eingriffsbewertung und -bilanzierung entsprechend der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ aufgestellt worden. Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans<sup>5</sup>. Der erforderliche Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist ermittelt worden. 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 verbleibendes Defizit von **7.026 Biotopwertpunkten** festgestellt. Die Stadt hat den Ausgleich dieses Eingriffs über Flächen des **städtischen Ökokontos** vorgesehen. Dem durch die Planung verursachten Eingriff wird eine ortsnahe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9(1a) BauGB im Bebauungsplan Nr. 66 zugeordnet. Auf die Unterlagen zum Originalplan wird verwiesen.

Die ursprüngliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist auf Grundlage der modifizierten (textlichen) Festsetzungen vorliegender Änderungsplanung geprüft worden. Die ursprünglichen Annahmen zu den vorliegenden und insbesondere durch die Planung entstehenden Biotoptypen und ihren Wertigkeiten werden bestätigt. Ein durch die Änderungsplanung ausgelöster, veränderter Ausgleichsbedarf wird insgesamt nicht festgestellt.

#### 4.5 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 Gesamtabwägung geht damit jedoch nicht einher. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 geprüft worden. In Abwägung der unterschiedlichen Belange ist der Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich Vorrang vor der Freihaltung der bis dahin als Ackerfläche genutzten Fläche eingeräumt worden. Auf die Originalunterlagen wird verwiesen.

Durch Modifizierung des Entwässerungskonzepts entfallen die offenen Versickerungs- und Retentionsflächen auf den privaten Grundstücken mit entsprechenden Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf, den Boden und das lokale Klima. Die Planung führt jedoch zu keiner ggf. höheren Versiegelung. Zudem wird das Wasser zunächst im Plangebiet zurückgehalten und anschließend im Trennsystem abgeführt und orts-

<sup>5</sup> Stadt Vermold: Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/ östlich Lange Straße“, basierend auf dem Entwurf des Bebauungsplans, Februar/Juli 2012

nah in einen Vorfluter geleitet. Die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und das lokale Klima sind somit überschaubar und vertretbar. Zudem ist eine Änderung der Entwässerungsplanung vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnisse der lokalen Bodenverhältnisse ohne sinnvolle Alternative.

## 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 ist die Prüfung und Modifizierung des ursprünglichen Entwässerungskonzepts aufgrund aktualisierter Erkenntnisse zu den lokalen Bodenverhältnissen. Auch um eine zeitnahe und reibungslose Mobilisierung der Bauflächen ermöglichen zu können, wird die Planung für sinnvoll gehalten.

Die Einleitung des Planverfahrens ist im Januar/Februar 2013 (VL-5/2013) beschlossen worden. Auf Grundlage der Entwurfsplanung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 14.02.2013 die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 13(2) Nr. 2, 3 BauGB beschlossen. Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand im September/Oktober 2013 statt, Stellungnahmen wurden hier nicht vorgetragen. Parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes hat sich die Untere Landschaftsbehörde abwägungsrelevant geäußert. Die Stellungnahme weist allerdings keinen Bezug zu der mit dem Änderungsplan angestrebten Modifizierung des bisherigen Entwässerungskonzepts auf. Weitere ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Planung sind nicht eingegangen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im Dezember 2013

Für die Stadt Versmold:  
Im Auftrag

  
Nina Herrling

