STADT VERSMOLD

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67

„Östlich Obernstraße und Moosweg/ nördlich Veilchenstraße“

September 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Planinhalte und Planungsziele

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen
4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege
4.3 Boden und Gewässer
4.4 Altlasten und Kampfmittel
4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 67
5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

1. Einführung

Östlich der Kernstadt von Versmold befindet sich im Ortsteil Oesterweg im nördlichen Siedlungsbereich eine bisher brachliegende Fläche, die für eine zukünftige Wohnbebauung vorbereitet werden soll. Insgesamt sollen 8 bis 10 neue Grundstücke (je nach Doppelhausteilung) entstehen, die sich in das bereits bestehende Siedlungsumfeld eingliedern. Bis vor kurzem war die Fläche zu einem wesentlichen Teil mit einer früheren Hofstelle bzw. Gastwirtschaft sowie mit Nebengebäuden überbaut. Diese sind zwischenzeitlich vollständig abgebrochen worden.

Die Stadt Versmold kann auch im Ortsteil Oesterweg nur noch eine geringe Anzahl an Wohnbaugrundstücken anbieten. Am 16.01.2013 (VL-6/2013) wurde daher im Planungs- und Umweltausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 mit der Bezeichnung „Östlich Obernstraße und Moosweg/nördlich Veilchenstraße“ beraten und anschließend in der Stadtvertretung beschlossen. Derzeit ist der Bereich als zusammenhängend bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. beschleunigte Verfahren sind hier gegeben: Die versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH-/oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 67 „Östlich Obernstraße und Moosweg/nördlich Veilchenstraße“ liegt im Nordosten des Ortsteils Oesterweg. Der Geltungsbereich umfasst knapp 0,86 ha und wird wie folgt begrenzt - zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen:

- Im Norden durch die Bauzeile südlich der Straße Orchideering,
- im Osten durch die bebauten Flurstücke 124 und 125,
- im Süden durch die Veilchenstraße und
- im Westen durch die Obernstraße bzw. den Moosweg.

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des **Plangebiets** liegt bisher brach, nur das östlich einbezogene Grundstück ist bebaut. Im Süden ist die Fläche aufgrund der ehemaligen Bebauung und Hofzufahrt versiegelt. Auf dem Gelände befanden sich zuvor eine ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn, ein ehemaliger Lebensmittelladen sowie eine Wohnung im Hauptgebäude und eine Scheune mit Garagen im Nebengebäude. Diese Bebauung ist aber insgesamt abgerissen worden. Das geplante Mehrfamilienhaus im Nordwesten ist aufgrund des Umfelds und in Abstimmung mit dem Plankonzept vorzeitig genehmigt worden und wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren errichtet.

Im Süden des Plangebiets entlang der Veilchenstraße sowie dem Moosweg befinden sich hochgewachsene Linden. Das Bestandsgrundstück im Osten weist in Richtung Norden eine Gartenfläche mit weiterem Gehölzbestand sowie einem kleinen, künstlich angelegten Gartenteich auf.

Das Plangebiet wird von drei Seiten von Bebauung begrenzt und liegt nordöstlich im Ortsteil Oesterweg in günstiger Lage zum Ortskern. **Das direkte städtebauliche Umfeld** ist geprägt durch Wohnbebauung beidseits der angrenzenden Straßen Obernstraße, Moosweg und Veilchenstraße. Die Gebäude stellen sich i.W. als sog. 1 ½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser dar, teilweise finden sich aber auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser angrenzend an das Plangebiet sowie im näheren Umfeld. Prägende Dachform für das Gebiet ist das Satteldach.

Die o.g. Bebauung bildet den Abschluss einer zusammenhängenden Bebauung im Siedlungszusammenhang in nordöstliche Richtung im Ortsteil Oesterweg. Daran angrenzend befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die den Übergang in den freien Landschaftsraum darstellen und die durch verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt ist.

Die Grundschule Oesterweg/Hesselteich, eine Förderschule, ein Kindergarten sowie einige Sportplätze und -anlagen befinden sich ca. 100 m südlich des Änderungsbereichs und sind über den Moosweg erreichbar. Die äußere Erschließung eines neuen Baugebiets soll über das bestehende Straßensystem, insbesondere über die Obernstraße und den Moosweg im Westen aber auch über die Veilchenstraße im Süden, erfolgen.

3.2 Planinhalte und Planungsziele

Der Stadtteil Oesterweg hat heute rund 2.200 Einwohner. Er befindet sich etwa 3 km östlich der Kernstadt von Versmold und ist über die Oesterweger Straße (L 786) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. 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. Der Änderungsbereich wird überplant, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Des Weiteren wird im nördlichen Teil vorab ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet, um auch in diesem Bereich ein Angebot für den Ortsteil zu schaffen.

Die Fläche zwischen Obernstraße, Moosweg und Veilchenstraße liegt zentral zum Ortskern Oesterweg und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Die Erschließung neuer Wohnbauflächen kann über die bestehenden Straßen erfolgen. Die Fläche verfügt angesichts der Nähe zur Ortsmitte, der bestehenden äußeren Erschließung und der Nähe zum Landschaftsraum über eine gewisse Lagegunst.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung im Februar 2013 (VL-6/2013) den Grundsatzbeschluss für eine Umnutzung der zuvor gemischt genutzten Fläche als Wohnbaufläche gefasst. Die Aufstellung erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im Januar 2014 wurden drei Varianten beraten, im Ergebnis wurde die folgende Variante I als Grundlage für das Planverfahren gewählt:

Abbildung: Rahmenkonzept zur städtebaulichen Entwicklung, Variante I, April 2014 Δ Nord
Maßstab i.O. 1:1.000

Zentrales Ziel des Bebauungsplans Nr. 67 ist die Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Im Norden erfolgt die Bebauung durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, für das bereits das Genehmigungsverfahren durchgeführt worden ist und das entsprechend im Bebauungsplan übernommen wird. Für die übrigen Flächen sind 1½- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 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 Siedlungsbereiche* fest. Die Eigenentwicklung der Ortsteile hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl und der baulichen Entwicklung bleibt hiervon unberührt. Die Stadt geht davon aus, dass aufgrund der geringen Größe und der Flächenmobilisierung im Innenbereich die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze berücksichtigt werden. Die landesplanerische Anfrage ist Mitte 2014 gestellt worden, die entsprechende Zustimmung ist am 15.08.2014 eingegangen (Verfügung vom 07.08.2014).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Versmold ist die neu zu entwickelnde Fläche aufgrund der früheren Nutzung noch als *gemischte Baufläche* dargestellt. Im Norden und Nordwesten grenzen *Wohnbauflächen* an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 67 sieht die Nutzung als innerörtliche Wohnbaufläche vor. In dem hier anzuwendenden Planverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB kann eine Berichtigung des FNP erfolgen. Ein separates FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird aufgrund der geringen Größe und der ehemals vorhandenen Bebauung nicht gestört.

4.2 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 Fläche im Plangebiet liegt derzeit brach. Sie grenzt zu drei Seiten an bestehende Bebauung und war bis vor kurzem noch bebaut. Der Boden ist zu einem Teil im Süden aufgrund der ehemaligen Hofeinfahrt und -fläche noch versiegelt. Als südliche Grenze entlang Veilchenstraße und Moosweg stehen auf dem Plangebiet sieben hochgewachsene Linden mit einem Durchmesser von etwa zehn bis zwölf Meter. Die umliegenden Grundstücke weisen teils große Gärten auf. Der im Osten an das Neubaugebiet angrenzende Garten ist durch offene Freiflächen, einige Gehölze sowie einen kleinen Gartenteich geprägt.

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 **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im 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 NRW[1] unter der Kennung BK 3915 – 229 geführt.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist auf Grund der ehemals vorhandenen Bebauung und der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht gegeben.

4.3 Boden und Gewässer

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

Gemäß **Bodenkarte NRW**[2] stehen im Plangebiet und im Umfeld 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. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW[3] treffen auf die Plaggenesche im Plangebiet zu. Aufgrund ihrer **Archivfunktion** sind sie landesweit als **schutzwürdig (Stufe 3)** kartiert worden. Allerdings ist hier auf die bisherige Überbauung und auf die zuvor seit langem bestehende intensive Hof- und Wirtschaftsnutzung zu verweisen.

Im Plangebiet befindet sich im Osten ein **Oberflächengewässer**. Der künstlich angelegte Teich hat eine Größe von circa 200 m² und weist nach heutigem Stand keine planungsrelevante oder schützenswerte Funktion auf. Rund 200 m östlich der Fläche verläuft der Bachlauf „Neue Hessel". Das dazugehörige Überschwemmungsgebiet hat einen Abstand von mindestens 100 m zum Änderungsbereich. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen** und **-neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 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

---

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

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

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

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.

4.5 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 einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplan Nr. 67

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Östlich Obernstraße und Moosweg/ nördlich Veilchenstraße“ 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.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

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 wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht entsprechen.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 mit geplanter Ein-/Zweifamilienhausbebauung wird durch die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB mit 2 Wohneinheiten für die Neuplanung bzw. 3 Wohneinheiten für den östlichen Bestand eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung gesichert. Eine dem Wohngebietscharakter, dem Stichweg und dem Stellplatzbedarf angemessene, begrenzte Verdichtung wird damit gewährleistet.

Im WA2, WA3 wird für Doppelhaushälften/Hausgruppeneinheiten mit Blick auf die beengte Erschließung und Nachbarschaft restriktiv nur jeweils 1 Wohneinheit zugelassen. Die ergänzende Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung (z.B. im Sinne einer sog. „Einliegerwohnung“) soll allerdings die strikte Begrenzung auf 1 Wohnung in begründeten Situationen ggf. öffnen können, um Härtefälle zu vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab, denn insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind

hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Zudem ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld leiten sich die konkreten Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der umgebenden ortsüblichen Siedlungsstruktur ab:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-/Doppelhäuser etc. und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO für Wohngebiete.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst. In den nach Süden und nach Osten zum Ortsrand ausgerichteten Teilbauflächen wird die GFZ bei einer i.W. erwarteten 1½-geschossigen Bebauung (ein rechnerisch zweites Vollgeschoss ist ggf. auch bei 4,5 m Traufhöhe im Obergeschoss/Dachraum möglich) auf 0,7 beschränkt. Bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden muss die Grundfläche somit etwas geringer ausfallen, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird vermieden.

- Um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln, erfolgen für die angestrebten Gebäudetypologien in allen Teilflächen konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen**. In den westlichen Bereichen WA1, WA2 sind Gebäude mit drei bzw. zwei „echten“ **Vollgeschossen** und entsprechenden Traufhöhen von 7,0 m bzw. 6,2 m zugelassen. Das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus im WA1 stellt hier einen Sonderfall dar. Im WA2 soll dagegen eine Höhenentwicklung über die Möglichkeiten der angrenzenden Bebauung hinaus nicht erfolgen, die maximale Firsthöhe wird hier auf 9,5 m beschränkt.

  Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten werden für die Grundstücke im WA3 und WA4, in denen eine 1½-geschossige Bebauung angestrebt wird, Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe von maximal 4,5 m bzw. 9,5 m bieten einen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

  Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über den fertigen Erschließungsanlagen abgehoben. Diese kann eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage in Höhe der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden. Diese Regelung erlaubt die Berücksichtigung des leicht von Nordwesten nach Südosten abfallenden Geländes.

- Geplant ist die Festsetzung der **offenen Bauweise.** Im WA3 und WA4, in denen eine 1½-geschossige Bebauung angestrebt wird, werden Einzel- und Doppelhäuser vorgegeben. Im Bereich WA2 könnte ggf. auch eine kleine Hausgruppe südlich des Erschließungsstichs errichtet werden. Diese Regelungen erlauben eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne zu starke Verdichtung.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Hierdurch wird neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung geregelt, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung – eingeschränkt allerdings teilweise durch den erhaltenswerten Baumbestand.

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

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB enthält der Bebauungsplan **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW zur Sicherung der Planungsziele. Diese grundlegenden Vorschriften dienen der Gestaltung der baulichen Anlagen und des Wohnumfelds, sind insgesamt verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

a) Dachlandschaft

Angesichts des Siedlungscharakters und der Ortsrandlage Richtung Nordosten werden in den Bebauungsplan ergänzende **Regelungen zur Dachgestaltung** aufgenommen, um eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Wirkung der Neubauten sicherzustellen. Regionaltypische und prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach. Der Bebauungsplan lässt diese im gesamten Baugebiet zu. Die zulässige **Dachneigung** für Satteldächer liegt im WA3, WA4 mit 1½-geschossiger Bebauung zwischen 35° und 48°. In den Teilbereichen WA1 und WA2 wird aufgrund der höheren Gebäude (Traufhöhe) ein größerer Spielraum mit Dachneigungen ab 30° eingeräumt. Diese Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch ihre Wirkung entfalten können. Optisch kann so der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Regelungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit sich diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Für Hauptgebäude werden Vorgaben zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Ausgefallene oder regional völlig untypische „bunte“ Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel In roten bis rotbraunen Eindeckungen und in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten und Nebenanlagen werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Wirkung auf das Umfeld oder in den Freiraum aber i. d. R. kaum noch gegeben ist.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen

geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune und mit dem Kreis Gütersloh empfohlen.

Die Regelungen erfassen in ihrer zugelassenen Bandbreite die branchenüblichen Farbbezeichnungen für Ziegel und Dachsteine. Die von Herstellern zunehmend angebotenen auffälligen Farbgebungen (z.B. hellblau, grün, gelb) sind ebenso wie glänzende und glasierte Materialien im Hinblick auf die angestrebte positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sowie wegen der Gefahr unerwünschter Fernwirkungen grundsätzlich ausgeschlossen. Die **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln** sind tatsächlich zunehmend kritisch. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen ggf. erheblich sein können - und hier nicht wie bei Solaranlagen i. W. beschränkt sind auf das Verhältnis südliche (Solar-)Dachhälften zu nördlich ausgerichteten Nachbarfassaden mit dort häufig vertretenen Nebenräumen etc.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese zulässig, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist, die in mehrfache Richtungen je nach Sonnenstand und dann auch für die gesamte Dachfläche sehr kritisch sein können.

b) Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an städtebaulich einheitlichen Baukörpern sollen vermieden werden, da sie der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt widersprechen.

c) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird begrenzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Einfriedungen

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen - diese sind als standortgerechte Laubhecken auszuführen. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets Nr. 67 erfolgt durch einen Anschluss an die Obernstraße bzw. den Moosweg im Westen sowie die Veilchenstraße im Süden. Die Straßen dienen als (Wohn-)Sammelstraßen für das westlich und südlich anschließende Wohngebiet. Zudem kann über die Obernstraße die Oesterweger Straße (L 786) erreicht werden, die einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt. Die umgebenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Grundstückseinteilung rund 8-10 weiteren Bauplätze für i.W. Einzel- und Doppelhäuser zu bewältigen (Hinweis: das Mehrfamilienhaus im Nordwesten ist bereits genehmigt worden).

Die **Binnenerschließung** im Plangebiet erfolgt durch einen kleinen Stichweg, der in Höhe der Einmündung Obernstraße/Moosweg mit einer Länge von knapp 50 m in das Plangebiet führt. Die übrigen Grundstücke und das Mehrfamilienhaus werden direkt über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die Straßenverkehrsbehörde hat diese **Anbindung der Stichstraße an den Bereich Obernstraße/Moosweg** aufgegriffen und aus verkehrlichen und sicherheitstechnischen Gründen eine bauliche Trennung der beiden Einmündungsbereiche vorgeschlagen. Die räumliche Lage der untergeordneten Zufahrt aus dem Plangebiet ist hier jedoch durch die Grundstücksteilung für das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus vorgegeben. Dieses wird im Nordwesten des Plangebiets direkt an die Obernstraße angebunden und nicht über den Stichweg erschlossen. Im Vorfeld sind verschiedene Erschließungsvarianten erörtert worden. Eine Nord-Süd-orientierte Erschließung im Osten zur Veilchenstraße wurde hier verworfen, da diese einen größeren Flächenaufwand mit höherer Versiegelung erfordert hätte. Somit verblieb die effektive, flächensparende vorliegende Variante. Dieser kurze Stichweg bindet lediglich etwa 5 Wohnbaugrundstücke, ggf. mit einer kleinen Hausgruppe oder 1 bis 2 Doppelhäusern, an. Die Zahl der Wohneinheiten wird hier jeweils begrenzt. Insofern wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen auch für vertretbar gehalten. Ergänzend wird auf den früheren Gaststättenbetrieb mit der Erschließung ebenfalls in diesem Bereich verwiesen.

Öffentliche Parkplätze sind für ein Wohnbaugebiet mit einer solch untergeordneten Größenordnung in geringem Umfang erforderlich. Die bestehenden öffentlichen

Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert und können einzelne Parkplätze aufnehmen.

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 einem Meter 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.

Zusätzlich ist Oesterweg an den **Öffentlichen Personennahverkehr** angeschlossen. Die Linien 71.7 und 71.8 verbinden Oesterweg mit Peckeloh und Versmold. Die Städte Gütersloh oder Warendorf können über ein Umsteigen in Versmold erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung wurden aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden nicht gesehen, zudem ist das Plangebiet in umgebende Wohnnutzungen eingebunden. Im Umfeld des Plangebiets finden sich z.T. (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen solcher **landwirtschaftlicher Betriebe** bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen. In südlicher Richtung befindet sich in ungefähr 170 m Entfernung die Oesterweger Straße (L 786). Aufgrund der Distanz der künftigen Wohngebäude werden die Lärmeinwirkungen soweit gemindert, dass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Restfläche von untergeordneter Größe dar, die bereits teilweise bebaut war und von Bebauung umgeben ist. Es wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sichergestellt werden kann.

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten, diesbezügliche Probleme sind im Bestand bisher nicht bekannt. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr haben die hinzukommenden Nutzungen zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeits-

blatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh **„Brandschutz in der Bauleitplanung"** zu entnehmen[4].

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Das Plangebiet ist z.T. bereits seit Jahrzehnten bebaut gewesen. Nach bisherigem Kenntnisstand kann das Plangebiet an das vorhandene System angeschlossen werden.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist von Bebauung umgeben. Der Bereich war bereits bebaut und ist heute eine Brachfläche mit Grasaufwuchs bzw. ist im südlichen Teil versiegelt. Der Bereich entlang der Veilchenstraße im Süden sowie des Mooswegs im Westen ist durch einen **Lindenbestand** geprägt, der im Bebauungsplan zum Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB festgesetzt wird. Neben seiner ökologischen Wertigkeit wirkt der Gehölzbestand städtebaulich prägend und identitätsstiftend für das Dorfgebiet. Im Verhältnis hierzu wird die geringere Besonnung insbesondere der angrenzenden Baugrundstücke für vertretbar gehalten.

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.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Stellplätzen etc. getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung allgemein auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 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 nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten. Nach dem heutigen Planungsstand wird unter Berücksichtigung des erst in jüngster Zeit abgerissenen früheren Gebäudebestands erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

---

[4] www.kreis-guetersloh.de/bindatadownload/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von 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. Die vorliegende Planung dient der Weiterentwicklung einer innerörtlichen, z.T. ehemals baulich genutzten Fläche und entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

Für das Plangebiet treffen die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen zu. Schon seit Jahrzehnten besteht für den Änderungsbereich aber grundsätzlich Baurecht. Die Inanspruchnahme der Böden wird deshalb für sinnvoll und vertretbar gehalten. Auf die bisherige Überbauung und die seit langem bestehende intensive Hof- und Wirtschaftsnutzung ist zu verweisen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**[5] (MTB 3915 Bockhorst) ergibt für das Plangebiet und das direkte Umfeld nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen*: Gärten/ Parkanlagen/Siedlungsbrachen* sowie *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* 12 Fledermausarten (alle streng geschützt), 25 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) und mit dem Kammmolch eine Amphibienart (streng geschützt). Von diesen Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine sowie der Große Abendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Gleiches gilt unter den Vögeln für Steinkauz, Baumfalke, Neuntöter, Pirol, Rebhuhn, Gartenrotschwanz und Turteltaube. Für die Bechsteinfledermaus sowie den Rotmilan wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Das vom

[5] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das Gebiet umfasst eine unbebaute ca. 0,6 ha große Fläche sowie im Osten den vorhandenen Bestand mit Wohnhaus und i. W. intensiv gepflegtem Garten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und der teilweise vorhandenen Versiegelung der ehemaligen Bebauung ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des Freiraums ausgewichen sind und im Planbereich nicht regelmäßig vorkommen. Demgegenüber stellen die hochgewachsenen Linden im Süden und Südwesten, welche die Grenze zu der anliegenden Bebauung bilden, 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 hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als durchschnittlich zu bewerten.

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 NRW**[6] zu Grunde zu legen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Durch die Fachbehörden sind keine entgegenstehenden Informationen und Erkenntnisse vorgetragen worden. Durch den geplanten Erhalt wird die Bedeutung der Linden auch für den Artenschutz gewahrt.

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**). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche um (Brutto-)Wohnbauflächen mit einer Größe von knapp 0,6 ha zzgl. Bestandsüberplanung 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 Linden im Süden des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt. Mit dem östlich 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. Die in der Stadt Versmold vollzogene Umrüstung der Straßenbeleuchtung, die diesen Anforderungen entspricht, soll in dem Plangebiet fortgesetzt werden. Es

[6] 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.

handelt sich dabei um Pilz-LED-Leuchten mit einer warm-weißen Lichtfarbe, die UV-Emissionen nahe 0% aufweisen und mit lichtlenkenden Reflektoren ausgestattet sind. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich 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 nicht für erforderlich gehalten.

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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.[7]

Die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW sind zu beachten. Danach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten 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 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 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 kurzfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für geboten und räumt der Wiedernutzbarmachung der zuvor bereits zu einem erheblichen Teil bebauten Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. In diesem Rahmen werden inhaltlich und gemäß § 13a BauGB sowie unter Beachtung der Grundsätze des § 34 BauGB in diesem Planungsfall eine weitere Abarbeitung der planerischen Eingriffsregelung und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

---

[7] Hinweis: Die Landschaftsbehörde hat auf die im Zuge des Abrisses der alten Hofstelle erfolgten Auflagen zum Artenschutz hingewiesen, die vom Vorhabenträger entsprechend über das Bebauungsplan-Verfahren hinaus nachzuweisen sind.

6.5 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.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu längeren Verkehrswegen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 wird eine bereits zu einem erheblichen Teil bebaute innerörtliche Fläche umgenutzt. Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima in der gering verdichteten und wenig belasteten dörflichen Lage liegt nicht vor. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt.

Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper, einschränkend wirkt jedoch in erheblichem Maße der aus den o.g. Gründen wertvolle, zu erhaltende Baumbestand im Süden und Westen des Baugrundstücks. Im Bebauungsplan werden extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zugelassen.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung werden hier keine weiteren speziellen Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene vorgesehen. 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.

7. Bodenordnung

Das Plangebiet wird von einer privaten Projektgruppe entwickelt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	**Größe in ha***
Gesamtes Plangebiet - Grundstücke Planung - Grundstück Bestand	0,83 0,59 0,24
Straßenverkehrsfläche	0,03
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,86 ha**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 67 soll den Bereich der ehemaligen Gaststätte und Hofstelle neu ordnen und Baumöglichkeiten im Ortsteil Oesterweg zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils schaffen. Diese Folgenutzung und Nachverdichtung inner-

halb des Siedlungszusammenhangs ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Gliederung der Bauflächen und die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen angemessen auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nehmen.

Die Stadt Versmold hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Der Stadtvertretung hat am 14.02.2013 (VL-6/2013) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB** wurde nach Klärung grundlegender Fragen im April/Mai 2014 auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. An der Bürgerinformationsveranstaltung am 30.04.2014 haben nur wenige Interessierte teilgenommen. Abwägungsrelevante Fragestellungen sind auch im Zuge des anschließenden Informationsangebots in der Verwaltung nicht eingegangen. Die **Behörden etc.** sind **gemäß § 4(1) BauGB** im Juli/August 2014 beteiligt worden. Der Kreis Gütersloh und die Deutsche Telekom haben einige Anregungen und Hinweise vorgelegt, die im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen sind. Die Straßenverkehrsbehörde hat die Anbindung der Stichstraße an den Bereich Obernstraße/ Moosweg aufgegriffen.

Die Landschaftsbehörde hat auf die im Zuge des Abrisses der alten Hofstelle erfolgten Auflagen zum Artenschutz hingewiesen, die vom Vorhabenträger entsprechend über das Bebauungsplan-Verfahren hinaus umzusetzen sind. Eine weitere Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Fachbehörde parallel zum Bauleitplanverfahren war erforderlich.

Auf Grundlage der ersten Verfahrensergebnisse wurde der Bebauungsplanentwurf mit allen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erarbeitet. Der den Vorhabenträger begleitende Architekt hat ergänzend mit Schreiben vom 13.02. bzw. 02.03.2015 den Wunsch vorgetragen, eine Stadtvilla in der Sichtachse der heutigen Zufahrt in der Südwestecke des Plangebiets umsetzen zu können. Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 25.09.2014 sowie ergänzend vom 26.03.2015 mit einem Nachtrag im Planentwurf (Stadtvilla in der Südwestecke des Plangebiets) wurde die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** beschlossen (siehe Beratungsvorlagen Drucksache Nr. VL-94/2014 und Drucksache Nr. VL-25/2015 sowie Beratungsprotokolle der Stadtvertretung und des vorbereitenden Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung).

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde in der Zeit vom 29.05.2015 bis zum 03.07.2015 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, von Behörden etc. wurden nur einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zu keiner Änderung in den Planunterlagen geführt haben. Somit hat die Stadtvertretung in der Sitzung am 03.09.2015 den Satzungsbeschluss gefasst. Auf die Beratungsvorlage Drucksache Nr. VL-93/2015 sowie auf die Beratungsprotokolle wird jeweils Bezug genommen.

Versmold, im September 2015