

STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf, April 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

1. Einführung

Die Stadt Versmold strebt im Rahmen der Siedlungsentwicklung bereits seit den 1990er Jahren vorrangig eine wohnbauliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt an. Nach erfolgreichem Flächenerwerb konnte dort zuletzt das Baugebiet „Östlich Hohlweg“ im Bereich Sandbreite planerisch vorbereitet und entwickelt werden (Bebauungsplan Nr. 71, Rechtskraft 2018). Insbesondere die in den letzten Jahren gegebene erhebliche Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken und die erfolgreiche Vermarktung haben dazu geführt, dass die Stadt nunmehr weder in der Kernstadt noch in den Ortsteilen Baugrundstücke zur Schaffung von Wohnraum anbieten kann. Bauanfragen können derzeit nur auf einer Interessentenliste erfasst werden (Stand April 2022 lagen für das Plangebiet ca. 200 Anfragen vor).

Angesichts der weiterhin bestehenden Bedarfslage beabsichtigt die Stadt Versmold daher die südlich an den zuletzt entwickelten Bereich „Östlich Hohlweg“ anschließende Fläche bis zur Bielefelder Straße (L 786) in die Wohnbauflächenentwicklung einzubeziehen. Erfasst wird neben landwirtschaftlichen Flächen auch bereits vorhandene rückwärtige Bebauung östlich des Hohlwegs mit z. T. tieferen, gärtnerisch genutzten und in Teilen gehölzbestandenen Parzellen. Im Norden und Westen schließen entwickelte Wohngebiete an. Südlich der Landesstraße erstrecken sich ebenfalls wohngeprägte Siedlungsbereiche. Im Osten setzten sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen bietet sich hier im Sinne eines „Lückenschlusses“ grundsätzlich an. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

Um die städtebaulichen Voraussetzungen für die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, führt die Stadt Versmold die Planungen zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreite“ im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation wird in den ca. 4,8 ha umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 neben den neu zu entwickelnden Flächen die vorhandene Bestandsbebauung im Westen einbezogen. Im Flächennutzungsplan wird der baulich entwickelte Randbereich entlang des Hohlwegs teilweise bereits von der Darstellung einer Wohnbaufläche erfasst. Somit ist zur planerischen Absicherung der Wohngebietsentwicklung auf FNP-Ebene eine Änderung nur für die hieran anschließenden, bislang noch nicht entwickelten Teilflächen erforderlich.

Die zu ändernde Flächendarstellung betrifft somit ca. 3,7 ha einer bislang dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, die im Westen und Norden durch bestehende Wohnbauflächen sowie im Süden durch die Trasse der Bielefelder Straße (L 786) begrenzt wird. In östliche Richtung setzten sich die für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgehaltenen Flächen fort. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs sind weiterhin aus der Plankarte zu entnehmen.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die Stadt Versmold verfolgt mit ihrer Wohnbauflächenentwicklung das Ziel, der heutigen und weiter absehbaren **Nachfrage an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken und Wohnraum** für unterschiedliche Nutzergruppen in der Kernstadt gerecht zu werden. Nachgefragt werden neben familiengerechten Wohnbaugrundstücken zunehmend auch Wohnformen/Wohnraumangebote in Mehrfamilienhäusern. Die in jüngerer Vergangenheit im Stadtgebiet entwickelten Wohngebiete

(s. Bebauungspläne Nr. 68, 69, 71) sind bereits vollgelaufen. Auch innerörtliche, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenreserven sind nach der Mobilisierung des ehemaligen Krankenhausstandorts an der Wersestraße (Bebauungsplan Nr. 48, 4. Änderung) inzwischen ausgeschöpft. Aktuell erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ im Ortsteil Oesterweg zur Entwicklung eines kleinen, dorftypischen Wohngebiets als „Lückenschluss“ im westlichen Ortsrandbereich, dort sollen auf ca. 1,5 ha (brutto) ortsteilbezogene Wohnraumangebote geschaffen werden. Über weitere Baugrundstücke oder über für eine wohnbauliche Entwicklung geeignete innerörtliche Potenzialflächen verfügt die Stadt nicht mehr.

Gründe für den bestehenden Bedarf liegen in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Lage der Stadt Versmold im Städtedreieck der Oberzentren Bielefeld, Münster und Osnabrück zusammen.

Die Stadt Versmold verfolgt im Rahmen ihrer Wohnbaulandentwicklung seit vielen Jahren eine Doppelstrategie. Neben der möglichst umfassenden Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen sollen bedarfsgerecht und stufenweise als Ergänzung und Abrundung des Angebots neue Baugebiete in geeigneter Lage entwickelt werden. Zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs ist angesichts fehlender innerörtlicher Flächenpotenziale die Entwicklung eines in Ortsrandlage gelegenen Standorts unvermeidbar.

Da die Stadt Versmold wie dargelegt auf keine für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneten Reserveflächen mehr zurückgreifen kann, ist es somit vor allem in der Kernstadt Versmold erforderlich, ergänzende Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland planerisch vorzubereiten. Eine wohnbauliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt wird diesbezüglich bereits seit den 1990er Jahren vorrangig angestrebt. Hier konnten zwischenzeitlich weitere geeignete Flächen südlich des Baugebiets „Östlich Hohlweg“ verfügbar gemacht werden. Der vorliegende Standort „Südlich Sandbreite“ schließt auf drei Seiten unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsraum an und ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich gut für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet. Die Innenstadt mit diversen Infrastruktur- und Versorgungsangeboten liegt rund 600 m (Luftlinie) entfernt und ist auch fußläufig und mit dem Rad gut zu erreichen. Die Erschließung ist durch Anschlussmöglichkeiten an die Bielefelder Straße (L 786) und den Hohlweg grundsätzlich gesichert. Mit dem vorliegend geplanten Wohngebiet kann die verbliebene „Lücke“ zwischen dem neuen Wohngebiet Sandbreite im Norden und der Bielefelder Straße (L 786) im Süden geschlossen werden, da die bislang v. a. aus eigentumsrechtlichen Gründen von einer baulichen Entwicklung ausgenommene Fläche einbezogen werden kann. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Entwicklung des vorliegenden Standorts eine sinnvolle und folgerichtige Arrondierung am östlichen Siedlungsrand dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Versmold ist der Änderungsbereich als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Nördlich, östlich und südlich schließen Wohnbauflächen an. Die Bielefelder Straße (L 786) ist als Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Nach Osten setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen fort.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** sind in dieser Lage die Entwicklung eines familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds nördlich, westlich und südlich des Plangebiets sowie der östlich angrenzenden landwirtschaftlich geprägten freien Landschaft. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll diesen Zielvorstellungen der Stadt durch **Änderung der bisherigen FNP-Darstellung in eine Wohnbaufläche** Rechnung getragen werden.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt, ca. 600 m (Luftlinie) nord-östlich der Stadtmitte Versmolds. Er ist auf drei Seiten bereits von baulich entwickelten, wohngepprägten Siedlungsbereichen umgeben. Die erfassten Flächen werden zu größeren Teilen ackerbaulich intensiv genutzt. Im westlichen Randbereich wird vereinzelte in zweiter Reihe errichtete Wohnbebauung einbezogen. Darüber hinaus erfasst der Geltungsbereich einige Gartenflächen mit diversen Gehölzbeständen, eine kleine Gartenlandparzelle und eine zuletzt stark aufgelichtete, ursprünglich waldähnlich ausgeprägte Gehölzstruktur.



Übersicht: Bestand

△ Nord

(Geltungsbereich 55. FNP-Änderung markiert; ohne Maßstab)

Kartengrundlage: Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland - Digitales Orthophoto - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Das **städttebauliche Umfeld** wird im nördlich unmittelbar anschließenden Bereich beidseits der Oststraße durch Geschosswohnungsbauten aus den 1960er/1970er Jahren mit einer kleinen randlichen Spielplatzfläche geprägt. Entlang des Hohlwegs schließt in Richtung Norden weitere ältere Wohnbebauung an. Darüber hinaus ist der Bereich durch die derzeit erfolgenden Erschließungs- und Baumaßnahmen im Baugebiet „Östlich Hohlweg“ geprägt. Die künftigen Wohngebäude werden ganz überwiegend über den Erschließungsring „Sandbreede“ an den Hohlweg angebunden.

Im Westen schließt zunächst eine Bauzeile mit bestehender Wohnbebauung entlang des Hohlwegs an. Der Siedlungsbereich jenseits des Hohlwegs ist westlich/nordwestlich des Plangebiets durch den gut durchgrüneten Wohnsiedlungsbereich Fröbelstraße/Eschweg/Pestalozzistraße mit

z. T. großzügig zugeschnittenen Grundstücken (v. a. in der nördlichen Hälfte) geprägt. Nach Süden in Richtung Bielefelder Straße und Stadtmitte nehmen Bauvolumina und bauliche Dichte zu. Im unmittelbaren westlichen Umfeld befindet sich zudem der Standort einer Hauptschule.

Südlich der Bielefelder Straße (L 786) folgt der ebenfalls kleinteilig ausgebildete und gut durchgrünte Siedlungsbereich im Bereich Kantstraße/Windmühlenstraße/Roggenkamp mit überwiegend Wohngebäuden und einzelnen ergänzenden Nutzungen (z. B. Zahnarzt, Kleingewerbe). Östlich der Straße Roggenkamp sind zudem zwei kleinere Gewerbebetriebe (Hersteller von Transportgeräten für Landwirtschaft, Industrie und Gartenlandschaftsbau; Unternehmen mit Schwerpunkten in Pulverbeschichtung, Sandstrahlarbeiten, Felgenreparaturen) ansässig.

Östlich schließt der offene Landschaftsraum an. Dieser wird i. W. durch Acker- und z. T. Grünlandflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen und Waldstücken sowie durch typische Streubebauung mit Hofstellen und Einzelhäusern geprägt.

Der Siedlungsbereich der östlichen Kernstadt ist über die HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßEN Ravensberger Straße (B 476) und Bielefelder Straße (L 786) in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden und erschlossen. Der Hohlweg nimmt als örtliche Hauptsammelstraße eine Verbindungsfunktion zwischen diesen beiden überörtlichen Verkehrsstrassen war.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) wird die Stadt Versmold als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen und Grundsätzen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Nach dem aktuell gültigen **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (2004) ist der Änderungsbereich Teil des großflächigen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Stadt Versmold. Die im Umfeld angrenzenden Flächen werden ebenfalls als ASB dargestellt. Gemäß den regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Siedlungstätigkeiten sollen sich vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Dabei sollen die dargestellten ASB vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllen.

Die Stadt bemüht sich intensiv um Nachverdichtung und Entwicklung von Reserveflächen im Innenbereich – hierfür wurden und werden der Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie rechtskräftige Bebauungspläne regelmäßig überprüft (s. auch Kapitel 2). Über eigene innerstädtische Flächenpotenziale verfügt die Stadt wie dargelegt nicht mehr. Um ergänzende Baumöglichkeiten im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen, unterstützt die Stadt aber auch Eigentümer von im Stadtgebiet vereinzelt verbliebenen Baulücken und kleineren Nachverdichtungspotenzialen bei Bauwünschen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist (in der Kernstadt zuletzt z. B. durch die Änderung des bestehenden Planungsrechts in den Bereichen Birkenweg, Friedhofstraße und Knetterhauser Straße oder in Oesterweg im Bereich Tauben-/Kanarienstraße). Hierbei handelt es sich allerdings im Regelfall um familienbezogene Situationen, eine Deckung der vorhandenen Wohnraumbedarfe kann angesichts der anhaltenden Nachfragen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt hierdurch nicht erreicht werden. Als weiteren Baustein der Baulandmobilisierung im Innenbereich führt die Verwaltung ein Baulückenkataster, um über ggf. verfügbare Bau-

plätze auf privaten Flächen zu informieren. Die Erfahrungen zeigen jedoch auch hier, dass die Stadt darüber hinaus keine weiteren Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat.

Die stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zeigt zudem, dass die derzeit bestehende Nachfrage nicht allein durch Aktivierung innerörtlicher Baulücken zu decken ist. Der aktuell erhebliche Bedarf an Wohnraum (s. auch Kapitel 1, 2) erfordert hier entsprechend kurzfristige Lösungen. Die Stadt verfolgt daher wie dargelegt eine Doppelstrategie, um bedarfsabhängig zusätzliches Wohnbauland auf möglichst ortskern-/infrastrukturnahen Flächen entwickeln zu können. Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung ist vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten Wohnsiedlungsbereich am östlichen Rand der Kernstadt innerhalb des festgelegten ASB geplant. Die für eine erstmalige Wohngebietsentwicklung vorbereitete Fläche schließt auf drei Seiten an bestehende Bebauung bzw. vorhandene Verkehrswege an, so dass die vorhandenen Infrastrukturen und Erschließungsstraßen sinnvoll mitgenutzt werden können. Innenstadt, Nahversorgungsstandorte sowie Sport- und Freizeitangebote können ebenso wie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen etc. auch zu Fuß bzw. mit dem Rad gut erreicht werden.

Da die Stadt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten auf die bestehende Bedarfslage derzeit nicht mehr in ausreichendem Umfang reagieren kann und absehbar auch keine entsprechend geeigneten innerörtlichen Flächenpotenziale verfügbar sind, bewertet die Stadt Versmold die vorliegend geplante Wohngebietserweiterung gemäß § 1(4) BauGB als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung. Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** wurde bereits im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets „Östlich Hohlweg“ (s. 50. Flächennutzungsplan-Änderung/Bebauungsplan Nr. 71) positiv beschieden.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit das Planverfahren zur **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen lief bis Ende März 2021. Seitens der Bezirksregierung Detmold wird bereits darüber informiert, dass im Zuge der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Entwurf des Regionalplans OWL erfolgen werden.¹ Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend.

Für die vorliegende Planung sind nach dem bisherigen (frühen) Stand des Neuaufstellungsverfahrens voraussichtlich insbesondere die Ziele S 1 (Allgemeine Siedlungsbereiche als Vorranggebiete u. a. für Wohn- und Wohnfolgenutzungen) sowie S 9 (Vorrang Innenentwicklung, Reduzierung Flächenverbrauch) relevant. Weitere und/oder geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf nicht. Zu diesen bislang vorgesehenen Zielen ist festzuhalten, dass das vorliegende Plangebiet nach dem Entwurf des Regionalplans OWL (2020) unverändert innerhalb des großflächig festge-

¹ siehe <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl-20>, abgefragt am 14.05.2021.

legten ASB der Kernstadt liegt und die Planung somit im Einklang mit dem Ziel S 1 steht. Entsprechend der Aussagen zum Ziel S 9 dürfen neue Bauflächen bzw. -gebiete für Wohnbaunutzungen auf bislang für Siedlungszwecke nicht genutzten Freiflächen nur dargestellt werden, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des FNP mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen nicht verfügbar gemacht werden können. Unter Berücksichtigung der gegebenen Bedarfslage geht die Stadt davon aus, dass die vorliegende Planung zur Ausweisung dringend benötigter Flächen zur Wohnraumschaffung in der geplanten Größenordnung auch den Zielsetzungen nach S 9 entspricht, diesbezüglich wird ergänzend auch auf die Ausführungen in Kapitel 1, 2 Bezug genommen.

In den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung und der Stadtvertretung am 24.02.2021 bzw. am 18.03.2021 ist über den Regionalplan-Entwurf beraten worden. Auf die Stellungnahme der Stadt wird ergänzend verwiesen (s. Beratungsvorlage VL-23/2021 und die Sitzungsniederschriften).

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich ist auf drei Seiten von Wohnbebauung und/oder Verkehrswegen begrenzt. Die derzeit i. W. un bebauten Flächen werden überwiegend ackerbaulich intensiv genutzt, ergänzend erfasst werden neben kleinflächig tieferen Gärten mit heterogenem Gehölzbestand auch eine Gartenlandparzelle sowie dort anschließend eine waldähnliche Gehölzstruktur.

Die Änderungsfläche wird nicht von den Regelungen eines rechtskräftigen Landschaftsplans erfasst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld auch keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG), wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen ebenfalls nicht vor.

Im Umfeld nächstgelegene Schutzgebiete/Verbundflächen erstrecken sich knapp 500 m westlich (Fließgewässersystem Bockhorster Bach, Aabach und Stadtpark) sowie 650 m nordöstlich/östlich (LSG Gütersloh) erst mit deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutz- und Entwicklungsziele wird v. a. angesichts der Entfernungen und zwischenliegenden Nutzungen nicht erwartet.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet tiefreichend humose **Sandböden** als schwarzgrauer, z. T. graubrauner **Plaggenesch** an. Diese Böden sind durch künstlichen Bodenauftrag entstanden, weisen einen mittleren Ertrag und eine gute Bearbeitbarkeit auf. Sie sind im humosen, sandigen Oberboden durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Im sandig-lehmigen Unterboden weisen sie hingegen eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

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

Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden³ treffen auf diese anthropogen entstandenen Böden zu. Sie wurden aufgrund ihrer Archivfunktion als **besonders schutzwürdig** kartiert. Der Geologische Dienst NRW hat darüber hinaus im Zuge des Planverfahrens das Vorkommen von Eschböden im Bereich des Plangebiets auf Grundlage der Auswertung der Bodenkarte 1:5.000 zur landwirtschaftlichen Standorterkundung bestätigt. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** werden auch nicht erfasst.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. 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).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **äußere Erschließung** des künftigen Wohngebiets soll durch Anschluss an die Bielefelder Straße (L 786) im Süden (neuer Knotenpunkt) sowie über den Hohlweg erfolgen. Der Hohlweg übernimmt als örtliche Hauptsammelstraße eine Verbindungsfunktion auch für quartierfremde Verkehre zwischen der Ravensberger Straße (B 476) im Norden und der Bielefelder Straße im Süden und wurde entsprechend ausgebaut. Darüber hinaus wurden mit Blick auf den Anschluss des Plangebiets an die Bielefelder Straße die Planungen für den neuen Knotenpunkt fortgeführt. Mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW ist im Ergebnis eine zustimmungsfähige Erschließungsvariante abge-

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

stimmt worden. Diesbezüglich weitergehende Detailregelungen sind parallel zum Planverfahren abzustimmen.

Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist eine Verkehrsuntersuchung⁴ eingeholt worden, in der bestehende und zukünftige Verkehre mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes ermittelt worden sind:

- **Analyse 0-Fall:**
Auf Basis von Verkehrszählungen im Frühjahr 2021 zzgl. eines pandemiebedingten Zuschlags wird die Bielefelder Straße (L 786) im Bereich des Plangebiets täglich von ca. 5.900 Kfz befahren, davon entfallen auf die am stärksten belastete nachmittägliche Spitzenstunde ca. 710 Kfz. Für den Hohlweg wurden täglich knapp 3.800 Kfz und für die nachmittägliche Spitzenstunde ca. 430 Kfz ermittelt. Zudem wird für den Hohlweg im Gutachten festgehalten, dass sich das Verkehrsaufkommen damit im unteren Bereich der Schwellenwerte von Sammelstraßen bewegt, die nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) bei 400-800 Kfz/h liegen. Qualitäts-/Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite für die untersuchten Straßenräume und Knotenpunkte konnten ausgeschlossen werden.
- **Planinduzierte Verkehre:**
Durch die Planung ist unter Zugrundelegung von hinzukommenden rund 100 Wohneinheiten eine Zunahme von insgesamt rund 650 Kfz/24h (630 Pkw- und 16 Lkw-Fahrten) prognostiziert worden. Für die nachmittägliche Spitzenstunde ist die Erzeugung von in der Summe etwa 70 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr ermittelt worden.
- **Prognose-Planfall:**
Unter ergänzender Berücksichtigung einer allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme werden nach Umsetzung der Planung auf der Bielefelder Straße täglich etwa 6.300-6.400 Kfz und auf dem Hohlweg etwa 4.000-4.200 Kfz erwartet. Für die höher belastete nachmittägliche Spitzenstunde liegt die Verkehrsbelastung auf der Bielefelder Straße bei maximal 770 Kfz, auf dem Hohlweg bei maximal 480 Kfz. Für die Kapazitäten und die Qualität der Verkehrsabläufe sind mit der Erhöhung der Verkehre im prognostizierten Umfang keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Verkehrsgeschehen verbunden.

Im Ergebnis können die zusätzlichen Verkehre auch künftig problemlos über die Bielefelder Straße und den Hohlweg abgewickelt werden. Unter Zugrundelegung der ermittelten Ergebnisse wird im Gutachten empfohlen, die Planungen zur Entwicklung des Wohngebiets fortzuführen. Die Stadt schließt sich dieser Empfehlung an – verkehrliche Aspekte, die der Umsetzung der Planung entgegen stehen könnten, werden mit Blick auf die vorgelegten Ergebnisse nicht gesehen.

Insgesamt ist eine leistungsfähige Anbindung des Plangebiets an das örtliche Sammelstraßennetz und an das überörtliche Verkehrsnetz somit sicher gewährleistet. Mittel- bis langfristig wird der Anschluss an die Erschließungsstraße Sandbreede aus dem nördlich zuletzt umgesetzten Wohngebiet angestrebt. Eine Fortsetzung des Erschließungssystems in südliche Richtung ist dort bereits durch einen entsprechend dimensionierten Stichweg ohne Wendeanlage berücksichtigt worden.

Der bestehende **Wirtschaftsweg** entlang der östlichen Plangebietsgrenze dient der Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen, hat aber auch Bedeutung für die Naherholung. Soweit im Rahmen der vorliegenden Erweiterungsplanung sinnvoll, soll diese Wegeverbindung entlang des Ortsrands aus dem nördlichen Wohngebiet heraus nach Süden fortgeführt werden. Für **Fußgänger und Rad-**

⁴ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreede“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 31.05.2021/05.05.2022.

fahrer wird so neben dem o. g. Erschließungsnetz im Osten die bestehende Wegeverbindung als Fuß- und Radweg aufgegriffen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebiets sowie die Verbindung zwischen Hohlweg/Stadtmitte und dem offenen Landschaftsraum im Osten gesichert bzw. gestärkt.

Der Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Fuß-, Radwege- und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle „Hohlweg“, die vom regionalen Busverkehr (Linie 89 Versmold – Halle) bedient wird, liegt unmittelbar südlich des Plangebiets an der Bielefelder Straße im Kreuzungsbereich. Anschluss an den Regionalbus 71 in Richtung Harsewinkel/Gütersloh besteht ca. 350 m westlich hiervon entfernt an der Haltestelle „Bielefelder Straße“. Unmittelbar westlich des Plangebiets in Höhe des Eschwegs befindet sich zudem die Haltestelle „Oststraße“, die von der Linie 71.6 „Ortsverkehr Versmold, Knetterhausen–Loxten–Versmold“ im Rahmen des Schulbusverkehrs angefahren wird.

4.2. Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- **Verkehrliche Immissionen:** Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen. Im Süden schließt die Bielefelder Straße (L 786) unmittelbar an. Darüber hinaus stellt der Hohlweg wie oben erläutert eine Sammelstraße im örtlichen Verkehrsnetz mit auch gebietsfremden Verkehren dar. Somit ist mit einer entsprechenden Vorbelastung durch Emissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet zu rechnen. Auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 73 ist daher ein Fachgutachter eingebunden worden, der im Ergebnis die z. T. sehr hohe Vorbelastung (insbesondere unmittelbar entlang der jeweils ersten Bauzeile entlang der beiden genannten Straßen) bestätigt hat.

Im Änderungsbereich werden überwiegend mindestens mischgebietstypische Werte nach der 16. BImSchV (bis zu 64/54 dB(A) tags/nachts) und damit vom Grundsatz her noch gesunde Wohnverhältnisse erreicht. Die nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 idealtypischen Werte für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) herrschen im nördlichen Bereich im Abstand von ca. 65-80 m (tags) bzw. 90-110 m (nachts) zur Landesstraße im Süden vor. Im Randbereich zur Bielefelder Straße sind Werte prognostiziert worden, die oberhalb der Mischgebietsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen – dies betrifft einen Streifen ausgehend von der Landesstraße von ca. 10-20 m. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts wird aber insgesamt unterschritten. Da aktiver Schallschutz (Wall/Wand) unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie mit Blick auf die notwendige Dimensionierung (Höhe und Flächenbedarf) aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt, werden im Gutachten zur Lösung des Lärmkonflikts Maßnahmen passiven Schallschutzes durch die Regelung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vorgeschlagen. Eine entsprechende Festsetzung ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zur Konfliktbewältigung vorgesehen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können.

Für den durch die Planung prognostizierten zusätzlichen Verkehr wurden keine relevanten Erhöhungen der bereits bestehenden Verkehrslärmbelastung festgestellt. Somit ist die Wohngebietsentwicklung auch grundsätzlich nachbarschaftsverträglich umsetzbar.

Mit Blick auf die bereits seit vielen Jahren entwickelten Wohngebiete mit hohem Schutzanspruch auch im Nahbereich dieser i. W. relevanten Straßenzüge werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit keine Konflikte erwartet, die gegen eine Entwicklung des vorliegend geplanten Wohngebiets sprechen könnten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleit-

planung und der Umsetzung kann durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Abstandhaltung zur Landesstraße, passiver Schallschutz, architektonische Selbsthilfe/Grundrisslösungen, baulicher Schutz von Außenwohnbereichen) auf die entsprechenden Geräuschbelastungen angemessen reagiert werden.

- **Gewerbliche Immissionen:** Gewerbebetriebe mit ggf. relevanten Immissionen für die aktuelle Planung sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Im Südosten an der Straße Roggenkamp befinden sich zwei kleinere Gewerbebetriebe (s. Kapitel 3.1), die aufgrund der dort unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als immissionsverträglich eingestuft werden. Auch darüber hinaus sind im Plangebiet und im näheren Umfeld keine ggf. konfliktträchtigen Gewerbenutzungen vorhanden. Der Stadt sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Anderslautende Informationen haben sich im Zuge des Planverfahrens bislang nicht ergeben.
- **Landwirtschaftliche Immissionen:** Die östlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.
- **Sonstige Immissionen:** Es liegen bislang keine Kenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen, Luftverunreinigungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

Zusammenfassend sind bislang keine Hinweise erkennbar, die bereits auf FNP-Ebene eine Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs im Bereich Hohlweg/Bielefelder Straße aus Immissionsschutzgründen ausschließen würden. Diesbezüglich ist eine grundsätzliche Standorteignung gegeben. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des vorbereitenden FNP wird bislang nicht gesehen.

4.3. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

Der Siedlungsbereich entlang von Hohlweg und Bielefelder Straße ist bereits an die Anlagen/Netze der örtlichen **Energie- und Wasserversorgung sowie der Schmutzwasser- und Abfallentsorgung** angeschlossen. Grundsätzlich erfordert die Erweiterung der Wohnbauflächen hier neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen/Netze im Stadtgebiet. Anschlussmöglichkeiten sind angesichts der bestehenden Bebauung im Gebiet sowie der Lage in Nachbarschaft zu entwickelten Wohngebieten grundsätzlich gegeben. Diese örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme sind auch hinreichend dimensioniert, um das neue Wohngebiet hieran anbinden zu können. Weitergehende Fragen der technischen Erschließung und der Wasserwirtschaft sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Umsetzung zu klären.

Die Vorgaben des Wasserhaushalts- und des Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder einem Vorfluter zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach den Ergebnissen eines Baugrundgutachtens⁵, das für die parallel erfolgenden Erschließungsplanungen erstellt wurde, sind die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet auf-

⁵ Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH: Erschließung des B-Plans „Östlich Hohlweg“ – 2. BA in Versmold/Baugrundgutachten zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, Münster, 03.05.2021.

grund der gemessenen Grundwasserstände, dem möglichen Grundwasseranstieg nach stärkeren Niederschlägen und den angetroffenen Bodenverhältnissen insgesamt nicht gegeben.

Im Ergebnis von Vorabstimmungen mit der Bezirksregierung ist es möglich, das Wohngebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Hohlweg anzuschließen, wenn im Plangebiet ein entsprechend dimensioniertes **Regenrückhaltebecken** berücksichtigt wird. Dieses wird unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten am tiefsten Punkt des Plangebiets im Südwesten vorgesehen. Die grundlegenden Vorplanungen zur Dimensionierung sowie Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden sind erfolgt. Detailfragen sind im Zuge der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu klären. Regelungen auf FNP-Ebene sind hierzu nach bisheriger Kenntnis nicht erforderlich.

Die Belange des vorbeugenden **Brandschutzes** sind im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen und -realisierungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten.

4.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Die Planverfahren zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der **Umweltbericht** mit der Zusammenstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie mit Darlegung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange wird im Sinne der Absichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung gemeinsam erstellt. Der Umweltbericht ist als **Teil II der Begründung**⁶ beigefügt.

Der Änderungsbereich erfasst i. W. intensiv genutzte Acker- und teilweise gehölzbestandene Gartenflächen. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbebauung, Verkehrswege) sind bereits entsprechenden Vorprägungen und -belastungen gegeben. Durch die planerisch vorbereitete Wohngebietsentwicklung ist vorwiegend mit umweltbezogenen Auswirkungen durch Flächenverlust, Versiegelungen, Veränderungen von Lebensraumstrukturen etc. zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf den Änderungsbereich und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Im Umweltbericht werden die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange ganz überwiegend als gering bewertet. Abweichend hiervon werden angesichts der allgemeinen Versiegelung sowie dem Verlust von schützenswerten Böden die Auswirkungen für die bodenbezogenen Belange unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft – die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist hier letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen (s. Kapitel 4.5). Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bewirkt werden, haben sich bislang nicht ergeben.

⁶ Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreite“ und die 55. Flächennutzungsplan-Änderung, NZO GmbH, Bielefeld, April 2022.

Zusammenfassend ergeben sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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.

Mit der Erweiterung der Wohngebietsflächen wird der dauerhafte Verlust einer knapp 3,7 ha großen Fläche für die Landwirtschaft, die bislang unversiegelt, aber durch intensive Nutzungen geprägt ist (i. W. landwirtschaftliche Nutzfläche mit überwiegend intensivem Ackerbau, untergeordnet Gärten/Gehölzstruktur), ebenso vorbereitet wie die Inanspruchnahme von schutzwürdig kartierten Böden.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeuten eine **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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Stadt Versmold hat in den letzten Jahren diverse innerörtliche Flächen mobilisiert. Über weitere, für eine wohnbauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale im notwendigen Umfang verfügt die Stadt nicht mehr (s. Kapitel 1, 2). Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Der Änderungsbereich ist bereits auf drei Seiten von weiterer Bebauung umgeben und grundsätzlich gut in das vorhandene, leistungsfähige Erschließungsnetz einzubinden. In diesem Zusammenhang erweist sich die Entwicklung der vorliegenden Fläche als eine sinnvolle Arrondierung am östlichen Siedlungsrand. Vorhandene Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Der Verlust **kulturhistorisch wertvoller Böden** ist grundsätzlich nicht ausgleichbar. Plaggeneschböden sind in der Region jedoch sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Vorliegend erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche u. a. zu großen Teilen entlang des östlichen und nördlichen Siedlungsrandes der Kernstadt und erfassen über den vorliegenden Geltungsbereich hinaus die hieran angrenzenden Freiflächen. Die schutzwürdigen Böden sind im Rahmen der Siedlungserweiterung im Bereich des nördlichen Wohngebiets bereits baulich beansprucht und überformt worden. Auch für den noch unbebauten Planbereich ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggenesche angesichts der hier in Teilen erfassten Bestandsbebauung mit gärtnerischer Nutzung sowie der intensiven ackerbaulichen Nutzung auch bezüglich ihrer Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Angesichts der Bedarfslage und fehlender Alternativen wäre ein Verzicht auf die Entwicklung der siedlungsstrukturell günstig gelegenen und bereits vorgeprägten Fläche kritisch und stellt daher keine Option dar. Darüber hinaus erstrecken sich nach der Bodenkarte NRW auch außerhalb der Ortsrandlage im näheren Plangebietsumfeld ebenso wie im gesamten Stadtgebiet weitere groß-

flächige Bereiche mit Plaggeneschböden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und der hier zu beachtenden Freiraumfunktionen, wie dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können. Das Erfordernis eines bodenschutzbezogenen Ausgleichs ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar. Im Rahmen der Umsetzung soll in Abstimmung mit dem Geologischen Dienst NRW im Bereich des Plangebiets eine Dokumentation der betroffenen Archivböden vorgenommen werden.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung der Wohnbauflächen sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden für eine bedarfsgerechte Erweiterung von Wohnbauland östlich des Hohlwegs wird angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs, der umliegend bereits erfolgten Siedlungsentwicklung sowie der günstigen Lage in Nähe zu Ortszentrum und Infrastrukturen im geplanten Umfang für sinnvoll und städtebaulich vertretbar bewertet.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

- **Bestand:** Der Änderungsbereich ist im westlichen Randbereich bereits untergeordnet bebaut, teilweise werden rückwärtig zur bestehenden Wohnbauzeile entlang des Hohlwegs angeordnete großzügige Gartenbereiche mit Gehölzbestand erfasst. Darüber hinaus erfolgt derzeit überwiegend eine intensive ackerbauliche Bewirtschaftung.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die überplanten Flächen schließen östlich, nördlich und südlich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich der Kernstadt an – eine Erweiterung bietet sich hier im Sinne eines „Lückenschlusses“ grundsätzlich an. Zudem erfasst der Bereich keine gesetzlich geschützten Teile von Natur- und Landschaft (NSG, LSG etc.). Die vorliegende FNP-Änderung bereitet die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und damit eine bauliche Nutzung einer bislang unversiegelten, aber durch anthropogene Nutzungen vorgeprägten Fläche vor. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o. g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für die Überplanung dieser noch unbebauten Flächen. Dies wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für vertretbar gehalten.
- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können u. a. durch erstmalige Versiegelung und Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden, Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds etc. verursacht werden. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist vor diesem Hintergrund die Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens unter Zugrundelegung der konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 „Südlich Sandbreite“. Die dort definierten verbindlichen Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen etc. im Änderungsbereich werden für die fachlich-rechnerische Bilanzierung des Eingriffs herangezogen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs nicht erkennbar.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange zunächst im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist hierbei, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen können.

Die Änderung des FNP bereitet i. W. die Neuinanspruchnahme einer bisher für landwirtschaftliche Nutzungen gesicherten Fläche zugunsten einer ergänzenden Wohnbaulandentwicklung vor. Infolgedessen wird insbesondere ein Wandel der Lebensraumstrukturen durch eine erstmalige Versiegelung für Gebäude und Erschließungsstraßen bewirkt.

Um im Gesamtkontext mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, ist auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 73 ein Gutachterbüro eingebunden worden. Der Umfang der fachgutachterlichen Prüfung wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer artenschutzfachlichen Vorprüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiter konkretisiert. Neben der Auswertung vorliegender Fachinformationen etc. wurden im Zeitraum zwischen Januar und April 2021 mehrere Begehungen zur Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten bzw. dem Vorhandensein geeigneter Strukturen durchgeführt. Insbesondere aufgrund der Entfernung von im Plangebiet stockenden Gehölzen können ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten verloren gehen. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden, werden Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung bei Baufeldfreimachung, Gehölz-/Gebäudekontrollen vor Beseitigung) erforderlich. Hiermit kann in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren sachgerecht umgegangen werden. Der Verlust essenzieller Nahrungsflächen wird durch die Planung insgesamt nicht vorbereitet. Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind somit keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen auf Dauer ausschließen. Auf FNP-Ebene wird mit bisheriger Kenntnis kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadtvertretung von Versmold hat im Mai 2016 ein **gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich des Siedlungsraums zur freien Landschaft. Der umliegende Siedlungsbereich entlang von Hohlweg und Bielefelder Straße ist bereits seit vielen Jahren baulich genutzt, nördlich ist zuletzt das neue Wohngebiet „Östlich Hohlweg“ entstanden. Aktuelle kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am östlichen Siedlungsrand gelegenen und mittlerweile von drei Seiten durch Bebauung umgebenen Fläche wird bislang nicht gesehen.

Durch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Das Plangebiet liegt im direkten Umfeld bestehender Wohnnutzungen und in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt mit Versorgungsmöglichkeiten, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, Freizeitangeboten etc. Ein Anschluss der Neubauflächen an bestehende Erschließungsanlagen und technische Infrastrukturen ist möglich und sichert deren Auslastung. Durch weitergehende Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können darüber hinaus Verdichtung, Eingrünungsmaßnahmen etc. sinnvoll geregelt werden.

Im Ergebnis werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Das Planverfahren zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vermold wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 durchgeführt und regelt die ergänzende Darstellung von Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Vermold. Angesichts der bestehenden Bedarfslage wird diese Erweiterung v. a. aufgrund des direkten Anschlusses an bestehende Wohnbebauung, die vorhandene äußere Erschließung, die Nähe zu den Versorgungsangeboten in der Innenstadt etc. für eine Wohnbauentwicklung für geeignet und städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 55. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 ist im Juni 2020 von der Stadtvertretung der Stadt Vermold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (s. VL-32/2020). Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde nach politischer Beratung zum Plankonzept auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Dezember 2020 (s. VL-135/2020) gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB** ist im Zeitraum April/Mai 2021 erfolgt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen mit Bezug zum FNP eingegangen. Auch die Nachbarkommunen haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgeworfenen Fragen und Anregungen sind i. W. in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln (s. VL-69/2021, VL-31/2022). Das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich infrage stellende Stellungnahmen sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seinen Sitzungen am 25.08.2021 sowie am 30.03.2022 über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie hinsichtlich des Bebauungsplans über die Einarbeitung der Ergebnisse begleitender Fachplanungen beraten. Unter Zugrundelegung dieser Beratungsergebnisse hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 27.04.2022 beschlossen, die Bauleitplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus insgesamt Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Vermold, im April 2022