

## **STADT VERSMOLD**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 74  
„Südlich Niedernstraße“**

**März 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. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 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, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Belange
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Juni 2021
- A.2 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ der Stadt Versmold, Akus GmbH, Bielefeld, Stand 18.10.2021
- A.3 Geotechnischer Bericht, Nr. 17303.20, Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ in Versmold, Prüftechnik Z+L GmbH, Umwelt und Baugrund, Osnabrück, 30. Juli 2020
- A.4 Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Dezember 2021

## 1. Einführung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand im Ortsteil Oesterweg. Oesterweg 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 Ortsteil entwickelte sich vornehmlich seit 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.

In Versmold selbst sowie in den Ortsteilen besteht eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Bauanfragen können derzeit nur auf einer Interessentenliste erfasst werden. Nachgefragt werden in Versmold insbesondere Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser, zunehmend aber auch verdichtete Wohnformen in Mehrfamilienhäusern. Im Stadtteil Oesterweg ist letztmalig im Jahre 2012 eine Wohnbaufläche in städtischem Eigentum entwickelt worden, bezeichnet als Bebauungsplan Nr. 66 Versmold „Nördlich Taubenstraße / östlich Lange Straße“. Die in diesem Baugebiet geschaffenen Baugrundstücke sind inzwischen insgesamt einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Im Planverfahren der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Oesterweg“ wurde lediglich ein städtisches Baugrundstück geschaffen. Damit verfügt die Stadt selbst über kein Bauflächenangebot mehr in diesem Stadtteil, die wenigen noch im Privateigentum befindlichen Baulücken werden überwiegend nicht am Markt angeboten.

Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken künftig wieder decken zu können, plant die Stadt daher einen „Lückenschluss“ der Wohnbebauung südlich der Niedernstraße. Das vorliegende Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist von vier Seiten bereits von Bebauung umgeben und im Norden über die Niedernstraße direkt erschlossen. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 an. Der vorliegende Bereich war schon im Planungsprozess für den genannten Bebauungsplan Nr. 66 mit angedacht, ist dann aber aufgrund der dem Stadtteil nur zugestandenen Flächengröße zunächst zurückgestellt worden. Es handelt sich hier um eine ca. 1,5 ha große Gesamtfläche. Unter Berücksichtigung der Planhistorie sowie der umliegend bereits bestehenden Wohnbebauung bietet sich eine Entwicklung der vorliegenden Fläche grundsätzlich an.

Die Mobilisierung von innerörtlichen Frei- und Reserveflächen stellt ein besonderes Planungsziel der Stadt Versmold dar. Somit sollen in dem vorliegenden zentral gelegenen Planbereich ein „Lückenschluss“ und somit weitere Nachverdichtungen ermöglicht werden. Die Ziele des Bodenschutzes und der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß BauGB können durch die Mobilisierung der innerörtlichen Fläche sehr gut umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme zusätzlichen Freiraums wird reduziert, aufgrund der ortskernnahen Lage kann zudem auch das Verkehrsaufkommen gemindert werden. Die Entwicklung des Plangebiets nach den kommunalen Zielsetzungen erfordert ein Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 1(3) BauGB.

Die vorliegende Planung verfolgt die **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. allgemeine Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 74 wird somit im sogenannten **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und liegt im Südwesten des Ortsteils Oesterweg. Das Plangebiet wird im Norden durch die Niedernstraße, im Westen durch die Lange Straße sowie eine ehemalige Hofstelle (Bauernhaus) und im Süden durch die Bebauung des Kleiberwegs begrenzt. Im Osten schließt die Wohnbebauung der Taubenstraße an. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oesterweg. Die derzeit unbebaute Fläche wird i. W. als Ackerfläche genutzt. Darüber hinaus wird im Westen Gartenland und eine dort anschließende Baum- und Gehölzstruktur erfasst.

Das **städttebauliche Umfeld** ist i. W. durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich, unmittelbar anschließend verläuft die Niedernstraße, ein angrenzender Grünstreifen sowie ein wiederum nördlich davon gelegenes Wohngebiet. Hier befinden sich überwiegend Einzelhäuser mit Satteldächern. Nordwestlich anschließend liegt zudem eine kleine Spielplatzfläche sowie ein Regenrückhaltebecken. Im Nordosten grenzt eine ehemalige Hofstelle an. Auch östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend Einzelhäuser mit Satteldächern und z. T. großzügig zugeschnittenen Grundstücken. Südlich grenzt die Bebauung des Kleiberwegs sowie dessen Wendeanlage an das Plangebiet an. Die Bebauung des Kleiberwegs ist i. W. durch Einzelhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern geprägt. Westlich angrenzend befindet sich ein Bauernhaus welches als Baudenkmal festgesetzt ist. Das Grundstück ist durch große Einzelbäume sowie Gehölzstrukturen geprägt. Westlich der Langen Straße schließt der offenen 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. An der Langen Straße befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie.

Das Plangebiet ist über die Niedernstraße mit Anschluss an die Lange Straße sowie die Taubenstraße und weiterführend an die Oesterweger Straße in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden und erschlossen. Im Stadtteil Oesterweg besteht insgesamt eine funktionierende Dorfgemeinschaft.

Die **planungsrechtliche Situation im Umfeld** des Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ stellt sich wie folgt dar:

- Bebauungsplan Nr. 53 (Rechtskraft 2002) im Norden anschließend: Direkt angrenzend Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Niedernstraße), im Übrigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, die auf Einzel-

und Doppelhäuser beschränkt wurde. Festsetzung einer Retentionsfläche für Niederschlagswasser sowie eines Spielplatzes im Südwesten. Im Südosten und Norden Festsetzung eines Mischgebiets (MI) mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

- Bebauungsplan Nr. 66 (Rechtskraft 2012) inkl. seiner 1. Änderung (2014) im Süden anschließend: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wurde. Festsetzung eines Versickerungs- und Regenrückhaltebeckens in naturnaher Gestaltung.
- Bebauungsplan Nr. 1 (Rechtskraft 1969) inkl. seiner Änderungen (zuletzt 8. Änderung (Rechtskraft 2020)) im Osten anschließend: Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

#### a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Versmold ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als *Grundzentrum* eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. 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 das Plangebiet sowie der gesamte bestehende Siedlungsbereich von Oesterweg als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Der Regionalplan legt als überörtlicher Plan grundsätzlich Ortsteile erst ab einer bestimmten Größenordnung als Allgemeine Siedlungsbereiche fest. Die Eigenentwicklung der Ortsteile hinsichtlich ihrer Einwohner- und baulichen Entwicklung bleibt hiervon unberührt.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** wurde im Sommer 2019 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung. Mit Schreiben vom 25.06.2019 wurde einer Wohnbauflächendarstellung für den Bereich südlich der Niedernstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. 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. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereichs.

## b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt das vorliegende Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die umliegenden Flächen im Norden, Osten und Süden sind bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Mit der geplanten Festsetzung eines Wohngebiets ergibt sich eine Abweichung von den bisherigen Entwicklungsvorstellungen. Diese dient der Sicherung sowie der maßvollen Weiterentwicklung des Ortsteils. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Bei der hier erfolgenden Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB soll die FNP-Darstellung im Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche geändert werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplans Nr. 74 zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich daher nicht.

## 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen sind im Randbereich zu allen Seiten bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Die derzeit un bebauten Flächen im vorliegenden Geltungsbereich werden i. W. als Ackerflächen genutzt. Darüber hinaus wird im Westen Gartenland und eine dort anschließende Baum- und Gehölzstruktur erfasst. Diese wurden zur Offenlage eingemessen.

Das Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Naturschutzfachlich wertvollere Gebiete (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Alleen oder schutzwürdige Biotop) sind weder im Plangebiet noch in seinem engeren Umfeld vorhanden. Im Umfeld nächstgelegene Schutzgebiete/Verbundflächen/schutzwürdige Biotop erstrecken sich erst mit deutlicher Entfernung in knapp 300 m südlich/östlich (LSG Gütersloh, VB-DT-GT-3915-002, BK-3915-229) zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung wird v. a. angesichts der Entfernungen und zwischenliegenden Nutzungen nicht erwartet.

## 3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Westlich der Langen Straße verläuft der Ziegengraben. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** werden vom Plangebiet ebenso wenig erfasst wie **Wasserschutzgebiete**.

## 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z. T. graubrauner Plaggenesch an.<sup>1</sup> 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.

---

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

Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden treffen auf diese anthropogenen Böden zu.<sup>2</sup> Sie wurden aufgrund ihrer Archivfunktion als **besonders schutzwürdig** kartiert. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen (s. Kapitel 6.2).

Gemäß der erfolgten Abstimmung mit dem Geologischen Dienst liegen auf Basis der vorliegenden Bodenkarte 1 : 5.000 zur landwirtschaftlichen Standorterkundung innerhalb des Plangebiets Eschböden (Bodeneinheiten E85 oder E84) vor. In Abstimmung mit dem Geologischen Dienst ist eine Möglichkeit, die Belange des Schutzguts Boden zu wahren, eine dauerhafte Unterschutzstellung vergleichbarer Böden an anderer Stelle oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Dokumentation der verloren gehenden Böden mit Archivfunktion.

Die Profilaufnahme mit Probennahme kann nach Abschluss der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) und vor dem Baubeginn erfolgen.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet 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.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor, jedoch steht das Bauernhaus (Niedernstraße 19), welches westlich angrenzt, unter Denkmalschutz. Gemäß der Stellungnahme des LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Städtebau und Landschaftskultur handelt es sich hierbei um ein in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtetes Bauernhaus in der Bauweise eines norddeutschen Hallenhauses. Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

---

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Vermold verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 das grundlegende Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet städtebaulich zu entwickeln. Das Plangebiet liegt in günstiger Lage im Ortsteil Oesterweg und schließt unmittelbar an das Wohngebiet „Kleiberweg“ an. Auch im Osten grenzen bereits bestehende Wohngebiete an. Im Westen wiederum grenzt das Plangebiet an die Lange Straße sowie an ein bestehendes Baudenkmal. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Niedernstraße und wiederum nördlich davon grenzt weitere Wohnbebauung an. Im Sinne einer flächensparenden Baulandentwicklung soll vorliegend die Möglichkeit des „Lückenschlusses“ und der sinnvollen Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in Oesterweg südlich der Niedernstraße genutzt werden.

Weiteres wesentliches Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die **Schaffung von Wohnraum**. Im Stadtteil Oesterweg besteht eine funktionierende Dorfgemeinschaft unter deren Dach verschiedene örtliche Vereine zusammengefasst sind. Die Dorfgemeinschaft bringt sich sehr intensiv in Prozesse zur Weiterentwicklung des Stadtteils ein, und zwar auch durch Eigenleistungen. Als Beispiel sind hier vor allem verschiedene mit öffentlichen Mitteln geförderte Projekte zu nennen. Gerade auch für den Erhalt dieser guten dörflichen Strukturen ist es wichtig, ein angemessenes Bauflächenangebot vorzuhalten. Zur Eigenentwicklung des Ortsteils Oesterweg soll somit ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden. Benötigt werden insgesamt Wohnbaugrundstücke und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen, sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen in Mehrfamilienhäusern.

Vorgesehen ist dabei, unter Berücksichtigung der dörflichen Gesamtsituation sowie des benachbarten Baudenkmals, eine Unterteilung in kleinere Quartiere, deren Bebauung sich in den Maßen der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhe) unterscheidet, sich aber in die Umgebung einpasst und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Bauwilligen bietet. Weiterhin soll eine fußläufige Durchlässigkeit sowie Anbindung des Gebiets an die bestehende Nachbarschaft geschaffen werden.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind zusammenfassend:

- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Oesterweg.
- Bestandsorientierte Fortentwicklung des dörflichen Siedlungscharakters.
- Berücksichtigung des westlich angrenzenden Denkmals sowie der bestehenden Gehölzstrukturen.
- Einfügen der Neubauten in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe) und Formensprache etc. in den umgebenden Bestand.
- Energetisch optimierbare Ausrichtung der künftigen Baukörper durch Lage und Ausrichtung der Grundstücke.
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lange Straße und Taubenstraße sowie einer fußläufigen Anbindung an das angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 66.
- Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung des Planungsspielraums wurde schrittweise der **städtebauliche Rahmenplan** sowie darauf aufbauend eine Nutzungsgliederung als Bebauungsplan-Vorentwurf und zur

Offenlage als Entwurf entwickelt. Vorgesehen ist entsprechend der Bedarfslage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie von Wohnraumangeboten in Mehrfamilienhäusern. Im Plangebiet ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen in Abhängigkeit von der Lage im Gebiet geplant. Die Erschließung des Gebiets ist i. W. über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage und Anschluss an die Niedernstraße vorgesehen. Im Hinblick auf die Durchlässigkeit des Plangebiets ist zudem eine Fuß- bzw. Fuß- und Radwegeverbindung als Verbindung zwischen Langer Straße und Taubenstraße sowie zum Wohngebiet des Kleiberwegs vorgesehen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet wird gemäß den o. g. Planungszielen auf den zunächst für eine Bebauung verfügbaren Flächen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

In den Teilflächen WA1 und WA2 ist eine dichtere Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern angestrebt. Hier wird die Zahl der Wohneinheiten im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit auf fünf bzw. vier Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Dagegen wird in den Teilbereichen WA3 – WA5 mit der geplanten kleinteiligen Neubebauung die **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Begrenzung auf vorgesehene Ein-/Zweifamilienhäuser dient der Sicherung der kleinteiligen, familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende, ggf. nicht verträgliche Verdichtung.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft sowie unter Berücksichtigung der Ortsrandlage abgeleitet. Analog zu den anderen derzeit laufenden Planverfahren strebt die Stadt hierbei – sofern städtebaulich vertretbar – eine größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in früheren Baugebieten.

Die vorgeschlagene Gliederung des Wohngebiets greift die o. g. Grundsatzüberlegungen zu Bautypologien und -dichte auf. Teilbereich WA1 und WA2 erfasst den nördlichen sowie westlichen, für eine verdichtete Bebauung vorgesehenen Bereich. Die vorgeschlagenen Nutzungsmaße berücksichtigen hier die Umsetzbarkeit von Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus wird in den übrigen Teilbereichen eine kleinteiligere Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die vorgeschlagenen zulässigen Nutzungsmaße etc. ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird in den Teilbauflächen angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen jeweils mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewahrt werden. Lediglich für das verhältnismäßig große Grundstück des WA2 wird in Anlehnung an die angrenzende denkmalgeschützte ehemalige Hofstelle sowie unter Berücksichtigung des Übergangs zum offenen Landschaftsraum eine GRZ von 0,25 festgesetzt.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird zur Unterstützung einer effektiven baulichen Ausnutzung sowie mit 0,8 festgesetzt. Die angestrebten Abstufungen im Quartier werden mit den ergänzenden Regelungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen erreicht. Für das WA2 wird im Hinblick auf die vorgesehene GRZ von 0,25 eine GFZ von 0,5 festgesetzt.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß den Planungszielen sowie in Anlehnung an die umliegende bestehende Bebauung einheitlich mit zwei Vollgeschossen vorgegeben, die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.
- Um Volumen und Höhe der neuen Baukörper gegenüber der Nachbarschaft und in der Ortsrandlage in einer angemessenen Größenordnung zu steuern, werden – abgestimmt auf die in den jeweiligen Teilbereichen vorstellbaren Bautypologien – Regelungen zu **Trauf- und Firsthöhen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Vorliegend werden dabei im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit kleinere Quartiere gebildet. Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung in Höhen über NHN getroffen.
- Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** zulässig. Darüber hinaus wird die offene Bauweise in Teilbereichen auf die Zulässigkeit von **Einzel- und Doppelhäusern** beschränkt. Dies erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zum angrenzenden Freiraum.
- **Die überbaubaren Flächen etc. werden** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus den planerischen Zielsetzungen für die geplante Wohnnutzung abgeleitet. Im Nordwesten befindet sich eine Baulast durch einen westlich des Plangebiets angrenzenden Schuppen. Da ein Wegfall des Schuppens und somit der Baulast nicht ausgeschlossen werden kann, wird die überbaubare Fläche in diesem Bereich dennoch mit einem Grenzabstand von 4,0 m festgesetzt. Sollte der Schuppen langfristig erhalten bleiben, ist mit der Bebauung im WA1 abzurücken, um die gemäß Bauordnung NRW (BauO NRW) erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzun-

gen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet. Zu berücksichtigen sind auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohnnutzungen.

Die Stadt Versmold strebt analog zum Baugebiet „Östlich Hohlweg“ und „Südlich Sandbreite“ eine größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in den früheren Baugebieten. Vor diesem Hintergrund sollen neben den bereits erläuterten größeren Spielräumen für voll zweigeschossige Baukörper insbesondere auch Dachformen mit einem breiteren Spektrum zugelassen werden. Die Festsetzungen beinhalten somit kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauinteressenten kaum ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

### **Dachlandschaft**

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen häufig gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden aufgrund der o. g. Zielsetzung der Stadt in Abhängigkeit von der jeweils angestrebten Bautypologien in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich, aber insgesamt in einem vergleichsweise breiten Spektrum ermöglicht. Insgesamt werden insbesondere im Hinblick auf das im Westen angrenzende Baudenkmal sowie die übrige Bestandsbebauung im Umfeld ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. In den Teilflächen WA<sub>1</sub>–WA<sub>4</sub> werden mit Blick auf den angrenzenden Bestand und in Anlehnung an die Regelungen für das Baugebiet „Östlichen Hohlweg“ Sattel-, Walm- und Zeltedächer mit einer Mindestdachneigung von 25° bzw. 35° vorgegeben. Im Bereich des WA<sub>5</sub> sollen i. W. klassische 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Hier werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung von Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Gleichwohl bieten gerade Dachaufbauten in bereits bebauten Bereichen einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Die getroffenen rahmensetzenden Vorgaben für Dachaufbauten und -einschnitte hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer sollen einen unmaßstäblichen, zu massiven Ausbau der Dächer vermeiden. Die Beschränkungen sichern eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente, erlauben aber auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum.
- Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern ab 25° Neigung werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dacheindeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen dagegen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. 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 vergleichweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich nicht gewollt, entsprechende Ausführungen der Dacheindeckungen werden daher nicht zugelassen. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur.

Die Stadt 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 zueinander ggf. erheblich sein können. Hier wird den Bauwilligen in Zweifelsfällen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Vermold empfohlen.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und sollen durch die Regelungen zur Dacheindeckung nicht eingeschränkt werden. Eine mögliche (heute aber begrenzte) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektionen von Sonnenkollektoren ist vom Grundsatz her nicht auszuschließen, wird aber im Rahmen der Abwägung hinter die sich für die Bewohner ergebenden Vorteile (u. a. durch energetische Einsparungen) zurückgestellt. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Aufgrund ihrer positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) werden darüber hinaus bei geeigneten Dachneigungen auch für die Hauptdächer Dachbegrünungen empfohlen. Da diese für geneigte Dächer ab 25° Dachneigung technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, ist eine Umsetzbarkeit innerhalb des Plangebiets mit Blick auf die zulässigen Dachneigungen allerdings eher untergeordnet zu erwarten.

### **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist unter Berücksichtigung der zugelassenen Bauweise eine einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Stadt und sollen daher vermieden werden.

### **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**Einfriedungen, Standplätze für Abfallbehälter etc.** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Die Stadt hat zuletzt im Baugebiet „Östlich Hohlweg“ negative Erfahrungen bei den Einfriedungen gemacht, so dass vorliegend weitergehende Regelungen für notwendig gehalten werden.

Weiterhin wird aufgrund negativer Erfahrungen bei vorangegangenen Baugebieten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend eine Randzone festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Randzonen (Breite 3 m; bzw. 4 m entlang der Niedernstraße) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Zur Garteninnen-

seite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder offenen Holzkonstruktionen (z. B. Holzstaketenzaun, Holzlattenzaun) möglich. Deren Höhe darf maximal die Höhe der Heckenpflanzen erreichen, jedoch eine Höhe von maximal 1,2 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Gehweg/Bordstein) nicht überschreiten. Andere Materialien, wie z. B. PVC-Sichtschutzstreifen, Bambusmatten u. Ä., sind innerhalb der schraffierten Bereiche nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein lockerer, regionaltypischer und dem dörflichen Charakter angepasster Übergang zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum geschaffen werden. Zugleich soll ein Sichtschutz zu den privaten Gärten ermöglicht werden können.

Auch Einfriedungen außerhalb der durch Schraffur festgesetzten Randzonen in den Gärten zwischen den Baugrundstücken sind im Hinblick auf die dörfliche Umgebung als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer anzulegen. Innerhalb der Hecken oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Durch diese Festsetzung wird zudem möglichen Sicherheitsaspekte einer Einfriedung (bspw. Einfriedung aufgrund von Haustieren) als auch der Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie das gesamte Plangebiet Rechnung getragen.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die Niedernstraße im Norden mit Anbindung an die Lange Straße im Westen und die Oesterweger Straße im Osten.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets ist über die an die Niedernstraße angeschlossene Stichstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen. Von der Wendeanlage gehen wiederum kleinere Stichwege zur Erschließung der hinterliegenden Bauzeile ab. Für die detaillierte Ausbauplanung wurde das Planungsbüro Hahm aus Osnabrück beauftragt.<sup>3</sup> Die Ausbauhöhen der Erschließungsstraßen, welche Grundlage für die getroffenen Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen sind, sind den Ausführungen des Fachbüros zu entnehmen.

Im Bereich der untergeordneten Stickerschließung im Plangebiet werden in Teilen **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz** festgesetzt, um die vorgesehene Erschließung aus Norden sowie die südlich vorgesehenen Bereiche für die Privatgärten zu sichern.

Für **Fußgänger und Radfahrer** wird so neben dem o. g. Erschließungsnetz im Süden ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebiets sowie die fußläufige Verbindung zwischen der Langen Straße und der Taubenstraße, die Anbindung an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 66 sowie die Anbindung an den offenen Landschaftsraum gesichert bzw. gestärkt. Der Ausbau der Fußwegeverbindung an die Lange Straße ist dabei so zu gestalten, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt wird.

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm: Stadt Versmold, B-Plan Nr. 74, Lageplan Gestaltung, Entwurfsplanung "Südlich Niedernstraße", Verkehrsanlagen, Osnabrück, Januar 2021.

**Private Stellplätze** sind Grundstücken selbst unterzubringen. Abseits des vorliegenden Planverfahrens ist zudem außerhalb des Plangebiets im Hinblick auf den bereits bestehenden Parkdruck im angrenzenden Wohngebiet nördlich der Niedernstraße die Errichtung eines öffentlichen Parkstreifens vorgesehen.

Die Erreichbarkeit von Oesterweg mit Mitteln des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) besteht an der Oesterweger Straße/Haltestelle Müllerweg. Diese liegt in ca. 300 m Entfernung und ist aus dem Plangebiet heraus über das bestehende Wegenetz erreichbar. Hier verkehrt die Regionalbuslinie 89 i. W. stündlich in Richtung Versmolder Kernstadt und in Richtung Halle (Westf.)/ZOB. Einzelne Schulbuslinien ergänzen das ÖPNV-Angebot.

## 5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Niedernstraße und im Osten in Teilen an die Lange Straße. Potenzielle Konflikte durch **verkehrliche Immissionen** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. An der Langen Straße befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Nutzung der vorhandenen Remise für gastronomische Zwecke (Lange Straße 20, 33775 Versmold, Gemarkung Oesterweg, Flur 70, Flurstück 22) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>4</sup> Dieses Gutachten untersucht sowohl den Regelbetrieb als auch den Feierbetrieb.

Ausgehend von den in dem Gutachten dokumentierten Lärmkarten sind für das Plangebiet im Regelbetrieb Beurteilungspegel von  $\leq 50/35$  dB(A) tags/nachts zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiet (WA) in Höhe von 55/40 dB(A) tags/nachts werden somit eingehalten. Im Feierbetrieb treten tags in dem Plangebiet Beurteilungspegel von  $\leq 50$  dB(A) auf. Der Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) wird demnach eingehalten.

Während des Feierbetriebs ergibt sich zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr) auf den gekennzeichneten Flächen eine Geräusch-Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung. Innerhalb der überbaubaren Flächen des WA2 wird im Feierbetrieb im 1. OG (h= 4,5 m) der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) teilweise überschritten. Nachts sind während des Feierbetriebs im gekennzeichnete Plangebiet Beurteilungspegel von  $\leq 50$  dB(A) zu verzeichnen. Für den Feierbetrieb gelten gemäß dem Gutachten die erhöhten Immissionsrichtwerte nach Nr. 3.2 der Freizeitlärmrichtlinie NRW (50 dB(A)). Dieser wird im Plangebiet eingehalten. Nach den Maßstäben der Freizeitlärmrichtlinie NRW sollen diese Veranstaltungen (Feierbetrieb) an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden durchgeführt werden. Der eigentliche Restaurantbetrieb (kein Saalbetrieb) wird aufgrund des Abstands von mindestens 40 m zum geplanten Allgemeinen Wohngebiets des vorliegenden Plangebiets als schalltechnisch unkritisch eingestuft.

Das Gutachten des Büros Mummert wurde für eine Baugenehmigung erarbeitet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme des

---

<sup>4</sup> Schallimmissionsprognose im Rahmen der Baugenehmigung zur Nutzung der vorhandenen Remise für gastronomische Zwecke (Lange Straße 20, 33775 Versmold, Gemarkung Oesterweg, Flur 70, Flurstück 22), Dipl.-Ing. (FH) Oliver Mummert: Gütersloh, 19.06.2019 sowie Erweiterter Planausschnitt aus Dezember 2021.

Fachbüros AKUS mit Blick auf die Bauleitplanung eingeholt. Gemäß der Stellungnahme des Büros AKUS wird empfohlen, explizit auf die durch den Restaurantbetrieb verursachte Geräuschimmissionen hinzuweisen sowie eine Geräuschvorbelastung für die vorgesehenen WA2, WA3 und WA4 zu kennzeichnen, auch wenn gemäß dem Gutachten des Fachbüros Mummert die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Stadt bewertet dieses Vorgehen als sachgerecht und folgt der Anregung der Kennzeichnung. Die durch Gewerbelärmeinwirkungen belastete Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem ist ein Hinweis auf der Planzeichnung enthalten.

Die westlich 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) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Auch darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu **sonstigen relevanten Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich am westlichen Siedlungsrand von Oesterweg. Grundsätzlich soll die **Energie- und Wasserversorgung einschließlich Schmutz- und Regenwasserbeseitigung** sowie die **Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen. Das Plangebiet soll an die vorhandene **Kanalisation** in den umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist ebenso wie die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.<sup>5</sup>

Gemäß der Stellungnahme des Kreises ist unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 120m nicht übersteigen.

Der Kreis Gütersloh bittet zudem in seiner Stellungnahme um die Aufnahme des Hinweises, dass im Plangebiet notwendige Fenster als 2. Rettungsweg mit Brüstungen von mehr als 8,0 m über dem Geländeniveau grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind. Je nach Gebäudeausrichtung könnten somit Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr auch auf dem Grundstück im Baugenehmigungsverfahren ggf. erforderlich werden.

---

<sup>5</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf>

Im Bereich des WA2 wird zudem zur Sicherung der Erreichbarkeit für die Feuerwehr ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Versmold sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Der Bereich soll der Feuerwehr als Aufstellfläche dienen. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Fläche ist somit planungsrechtlich gesichert. In der Detailplanung können noch abweichenden Flächenvorgaben getroffen werden.

## **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Nach **Landeswassergesetz** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß den Ergebnissen des geotechnischen Berichts ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den dortigen Baugrundstücken nicht möglich.<sup>6</sup> Daher wurde das Planungsbüro Hahm mit der Entwässerungsplanung beauftragt.<sup>7</sup> Bereits zum Vorentwurf wurde ein Regenrückhaltebecken (RRB) im Südosten des Plangebiets vorgesehen. Die Entwässerungsplanung wurde im Laufe des Planverfahrens durch das Fachbüro in Abstimmung mit dem Kreis (Untere Wasserbehörde) wie folgt konkretisiert:

### Niederschlagsentwässerung

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt entlang der Erschließungsstraßen Richtung Süden bzw. Richtung Osten zum geplanten RRB. Die Bemessung des Regenwasserkanals erfolgte gemäß Zeitbeiwertverfahren für eine Bemessungshäufigkeit von  $n = 0,2$  1/a und eine Dauerstufe von  $D = 10$  min.

### Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltung ist über ein offenes Erdbecken vorgesehen, welches im Südwesten des Plangebiets verortet ist. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgte nach dem einfachen Verfahren gemäß DWA-A 117 für eine Bemessungshäufigkeit von  $n = 0,03$  1/a. Das Becken weist ein Gesamtvolumen von  $440 \text{ m}^3$  auf.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt insgesamt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwasserkanals erfolgt im Freigefälle in der gleichen Trasse wie die Regenwasserentwässerung. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Taubenstraße. Das Niederschlagswasser wird dabei vor Anschluss an den Vorfluter über das Regenrückhaltebecken gedrosselt.

### Überflutungsanalyse

Das vorhandene sehr geringe Geländegefälle verläuft von Nord nach Süd. Um die Wohnbebauung der südlich gelegenen Taubenstraße und im Kleiberweg gegen Überflutung zu schützen, wurde durch die Fachgutachter eine Überflutungsanalyse durchgeführt. Gemäß DWA- bzw. DIN-Regelwerke (DWA-A 118 bzw. DIN EN 752-2) ist der Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenerignis  $T = 30$  a durchzuführen. Bei dieser Bemessungshäufigkeit ist der kommunale Über-

---

<sup>6</sup> Geotechnischer Bericht, Nr. 17303.20, Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ in Versmold, Prüftechnik Z+L GmbH, Umwelt und Baugrund, Osnabrück, 30. Juli 2020.

<sup>7</sup> Planungsbüro Hahm: Stadt Versmold, Erschließung BG südlich Niedernstraße in Versmold, Wasserwirtschaft, Osnabrück, November 2021.

flutungsschutz gewährleistet. Bemessungshäufigkeiten größer  $T = 30$  a sind lediglich dort vorzusehen, wo bedeutende Schäden oder Gefährdungen auftreten können, wie z. B. unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen. Diese werden i. A. für ein 50- oder 100-jährliches Regenereignis ausgelegt. Folgende Punkte wurde bei der vorliegenden Planung berücksichtigt:

Vorgesehen ist die Verkehrsanlagen so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser für ein Starkregenereignis  $T = 30$  a über die Verkehrsflächen Richtung RRB abgeleitet wird. Das Regenrückhaltebecken wird in Abstimmung mit dem Kreis entsprechend für ein Starkregenereignis  $T = 30$  a ausgelegt. Zusätzlich wird eine Ablaufleitung im Fuß-/Radweg an die Muldenentwässerung im Kleiberweg angeschlossen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Vermold beabsichtigt, mittelfristig für das gesamte Stadtgebiet eine modelltechnische Überflutungsanalyse aufzustellen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände gemäß Empfehlung der Fachgutachter so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosses eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 m – 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht ausdrücklich im Entwässerungskonzept genehmigt worden ist. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäule druckwasserdicht auszuführen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Oesterweg und ist angrenzend von vier Seiten durch bestehende Bebauung geprägt. Die unbebaute Fläche des Plangebiets wird derzeit i. W. als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung dar. Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend mit einer mäßigen Verdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser mit zugehörigen Gärten zu rechnen. Entsprechende **grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB**, die eine durchgrünte Wohngebietsentwicklung unterstützen, werden darüber hinaus im Bebauungsplan vorgegeben.

Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gut gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Prägung durch versiegelte Erschließungsflächen (Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Abstellplätze für Mülltonnen etc.) würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Steuerung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet daher eine Festsetzung zur **Begrünung auf den Baugrundstücken entlang der halböffentlich wirksamen Straßenrandbereiche** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die von diesem Pflanzgebot erfassten Bereiche sind dabei je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertiger gestaltete und ökologisch wertvollere Gärten realisieren zu können. Hierdurch wird u. a. ein positiver Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet, auch kleinklimatische Ausgleichswirkungen werden unterstützt. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig (auch innerhalb des Bodenaufbaus). Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen werden ausgeschlossen, so dass trotz der eher geringen Versickerungseignung auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser durch Rückhaltung/Verdunstung unterstützt werden kann. Die Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktionen kann auf den verbleibenden Flächen in hinreichendem Umfang (bis zu maximal 50 % je Grundstück) wahrgenommen werden.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung von **Baumpflanzungen (Hausbaum)** zu einer weiteren Durchgrünung des geplanten Wohngebiets bei. Mit Blick auf die dort möglichen Grundstücksgrößen sind im Regelfall ein bis zwei standortgerechte heimische Obst-/Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.

**Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Zur Gestaltung und Gliederung der im Plangebiet insbesondere auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern unterzubringenden größeren Stellplatzanlagen werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen aufgenommen.

Für mögliche **Garagen/Carports und Nebenanlagen** wird eine **extensive Begrünung der Dachflächen** vorgegeben. Dies dient der besseren gestalterischen Einbindung dieser baulichen Anlagen in das Wohngebiet, das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen wird belebt. Darüber hinaus können hierdurch auch positive kleinklimatische Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) unterstützt werden. Für ggf. notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen werden in der Festsetzung Spielräume berücksichtigt, mindestens 50 % der Dachflächen sind jedoch zu begrünen. Auch Kombinationen mit einer solarenergetischen Nutzung sind umsetzbar. Sofern aufgrund der eher geringen Dachflächengröße eine „vollflächige“ Nutzung mit Solaranlagen umgesetzt werden soll, kann im Rahmen einer Ausnahmeregelung von der Begrünungspflicht abgesehen werden. Angesichts einzuhaltender technischer Rahmenbedingungen (Brandschutz, Abstände etc.), die nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen sind, wird von einer konkreten Definition dieser „vollflächigen“ Ausnutzung einer betroffenen Dachfläche Abstand genommen. Wesentliche Voraussetzung ist jedoch, dass die gesamte verfügbare Dachfläche durch entsprechende Anlagen genutzt wird.

Zur Offenlage wurden zudem die an das Plangebiet angrenzenden Bäume im Südwesten und Westen eingemessen und die Kronentraufe zum Erhalt festgesetzt. Auch die Kronentraufe der nordwestlich angrenzenden Eiche wird zum Erhalt festgesetzt. Der Ausbau der geplanten Fußwegeverbindung an die Lange Straße ist dabei so zu gestalten, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt wird.

Auf Wunsch betroffener Eigentümer wird im westlichen Planbereich angrenzend an die Lange Straße eine **private Grünfläche/Gartenland** berücksichtigt.

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 im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen (s. Kapitel 3.3).

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Die an das Plangebiet angrenzenden Bäume im Südwesten und Westen wurden eingemessen und die Kronentraufe zum Erhalt festgesetzt. Auch die Kronentraufe der nordwestlich angrenzenden Eiche wurde zum Erhalt festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Zur Schaffung von Wohnraum wird eine innerörtliche Ackerfläche als Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 bzw. in Teilen 0,25 überplant. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 15.000 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Fläche beträgt bei den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. im WA2 von 0,25 rund 4.400 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit deutlich unterschritten. Anhaltspunkte für eine nach Anlage 2 BauGB erforderliche UVP-Vorprüfung liegen im Ergebnis nicht vor.

Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit nicht beeinträchtigt. Zudem bestehen aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld sowie der geplanten WA-Ausweisung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird nach geltendem Wortlaut des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW) in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur inneren Erschließung der neuen Wohngebietsflächen wird vorliegend die Errichtung eines öffentlichen Erschließungsstichs vorbereitet, insofern kann nach Landesrecht das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung mit derzeitigem Kenntnis nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt hat sich daher entschieden, vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchzuführen.

Im Ergebnis führt nach bisherigem Kenntnisstand die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung einhergehende Planung/Umsetzung einer das Gebiet erschließenden untergeordneten öffentlichen Straße zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG und/oder des UVPG NRW**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Der Straßenbau bedingt die Inanspruchnahme von rund 0,16 ha Ackerfläche, um die überwiegenden Flächen des künftigen kleinen Wohngebiets an die bestehenden Verkehrswege anzubinden. Eine besondere Problematik bzgl. neuer Verkehre wird nicht erwartet. Es ist bei der insgesamt untergeordneten Größenordnung des Vorhabens auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Belange von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft zu rechnen.

Die UVP-Vorprüfung ist als Anlage A.4 zur Begründung beigefügt. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 der Begründung verwiesen.

Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

## 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum, Produktionsfläche und Filterkörper, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen zudem der **Landwirtschaft** (i. W. Intensivacker) verloren. Grundsätzlich ist die Stadt Versmold daher bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren (Innen- vor Außenentwicklung).

Das Plangebiet im Siedlungsbereich von Oesterweg wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die bereits von vier Seiten von Wohnbebauung umgebende Fläche soll nun im Sinne einer Nachverdichtung der Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Der Bedarf an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an Wohnformen/Wohnraumangeboten in Mehrfamilienhäusern besteht auch in den Ortsteilen weiterhin, potenzielle Bewerber können derzeit nur auf einer Interessentenliste erfasst werden. Das Plangebiet stellt dabei bereits heute eine verkehrlich erschlossene Fläche dar, die auf vier Seiten an weitere Bebauung anschließt. In diesem Zusammenhang erweist sich die Entwicklung der vorliegenden Fläche als eine sinnvolle Nachverdichtung am westlichen Siedlungsrand. Im westlichen Randbereich (Festsetzung von privater Grünfläche/Gartenland) sowie auf den künftig gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen etwas gemindert bzw. teilweise wiederhergestellt werden.

Infolge der Planung wird ein kleinflächiger Bereich mit **kulturhistorisch wertvollen Böden** in Anspruch genommen. Plaggeneschböden sind in der Region jedoch sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier sehr häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Vorliegend erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche über nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Oesterweg und darüber hinaus über die hieran angrenzenden Freiraumflächen. Die schutzwürdigen Böden sind im Rahmen der Siedlungsentwicklung in den nördlich, östlich und westlich angrenzenden Bereichen bereits baulich beansprucht und überformt worden. Auch für den noch unbebauten Planbereich ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggenesche angesichts der ackerbaulichen Nutzung auch bezüglich ihrer Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind.

In Abstimmung mit dem Geologischen Dienst ist eine dauerhafte Unterschutzstellung vergleichbarer Böden an anderer Stelle oder wenn dies nicht möglich ist, eine Dokumentation der verlorengehenden Böden mit Archivfunktion eine Möglichkeit, die Belange des Schutzgutes Boden zu wahren. Eine entsprechende Dokumentation muss in diesem Fall folgenden Umfang haben:

- Anlage von drei repräsentativen Plaggenesch-Bodenprofilen aus den Vorhabenbereichen mit Fotodokumentation und fachkundiger Beschreibung nach der bodenkundlichen Kartieranleitung (5. Auflage, Hannover, 2005, S. 46/47); also pro Plangebiet jeweils eine Aufgrabung.
- Horizontweise Beprobung (tiefenrepräsentative Probe) der freigelegten Bodenprofile bis in den C/G-Horizont der vom Eschhorizont begrabenen Bodenbildung. Folgende Laboranalysen sind durchzuführen: pH-Werte (KCl oder Wasser), organischer Kohlenstoff (C-org als TOC), Phosphor (P gemäß den Vorgaben des GD NRW), Kalium, Magnesium, Calcium, Natrium, Austauschkapazität (KAK eff./pot.) und Korngrößenzusammensetzung (Methode nach KÖHN), optional: Carbonatgehalt nur, wenn bei der Profilaufnahme ein Carbonatgehalt nachgewiesen wird.
- Beschreibung eventuell gefundener Artefakte.

Gemäß § 6 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz führt der GD NRW ein Fachinformationssystem Bodenkunde. Die erhobenen Daten und Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind dem GD NRW zur Einarbeitung in das Fachinformationssystem zu übermitteln.

Die Profilaufnahme mit Probennahme kann nach Abschluss der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) und vor dem Baubeginn erfolgen.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den städtebaulichen Belangen und dem erheblichen Wohnraumbedarf, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Durch die Dokumentierung kann dem Belang des Bodenschutzes jedoch Rechnung getragen werden. Angesichts der in dieser Begründung dargelegten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden im geplanten Umfang für notwendig gehalten.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumkategorien „Äcker“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ vorherrschend. Für diese Lebensraumtypen sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messischblatt 3915 „Bockhorst“/Quadrant 3 insgesamt 33 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können. Unter den dort aufgeführten Arten weisen Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Rohrweihe, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschnalbe, Neuntöter, Großer Brachvogel, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Uferschnalbe, Waldschnepfe und der Star einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Für Wiesenpieper, Flussregenpfeifer, Rebhuhn, Girlitz und Kiebitz, ist ein schlechter Erhaltungszustand ange-

geben. Der Stadt liegen bisher aber keine konkreten Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage dar. Die im Plangebiet gelegenen Strukturen weisen aufgrund der Einbindung in den Siedlungsraum und der bestehenden Störeinflüsse insbesondere eine Lebensraumeignung für häufig vorkommende, störungsunempfindliche „Allerweltsarten“ auf. Die Stadt geht nach aktuellem Kenntnisstand davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für notwendig gehalten. Ergänzend hingewiesen wird auf die erforderliche Berücksichtigung der Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Versmold verfügt über ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung 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.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 74 stellt eine bislang unbebaute und ackerbaulich genutzte Fläche von untergeordneter Größe am Ortsrand von Oesterweg dar. Der umliegende Siedlungsbereich entlang der Niedernstraße, Taubenstraße, Langen Straße und dem Kleiberweg ist bereits seit vielen Jahren baulich genutzt. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am westlich Siedlungsrand gelegenen und mittlerweile von allen Seiten durch Bebauung umgebenen Fläche wird nicht gesehen. Durch die vorgesehene offene Bauweise mit v. a. Einzel- und Doppelhäusern, die Berücksichtigung der Eigentümerinteressen, z. T. verbleibenden Freiflächen/größeren Gärten sowie der Mehrfamilienbebauung im Norden und Westen ist ganz überwiegend mit einer moderaten Verdichtung zu rechnen. Ein lokaler Luftaustausch wird weiterhin möglich sein. Zur Offenlage wurden die an das Plangebiet angrenzenden Bäume im Südwesten und Westen eingemessen und die Kronentraufe zum Erhalt festgesetzt. Die angrenzenden Bäume

werden somit, sofern im Rahmen der vorliegenden Planung möglich, gesichert. Weiterhin wurden Anpflanzfestsetzungen zur Durchgrünung der Plangebiets getroffen.

Die Planung sieht darüber hinaus weitgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Süden, Südwesten und Südosten vor, so dass eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Darüber hinaus werden extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich empfohlen.

## 7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die wesentlichen unbebauten Flächen, die zunächst für eine Bebauung vorgesehen werden, erworben und kann über diese Flächen im Plangebiet verfügen. Die Bauplatzvergabe soll nach den städtischen Kriterien durchgeführt werden. Die private Gartenfläche im Westen wird i. W. bestandsorientiert und in Abstimmung mit den Überlegungen der Eigentümerfamilien überplant.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	
- WA1	0,14
- WA2	0,12
- WA3	0,36
- WA4	0,30
- WA5	0,22
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	
- Planstraßen	<b>0,16</b>
- Fuß-/Radweg	0,04
- Fußweg	0,04
<b>Private Grünfläche/Garten</b>	<b>0,03</b>
<b>Regenrückhaltung</b>	<b>0,10</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,50</b>

\* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:1.000, die Werte sind gerundet.

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich Niedernstraße“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines kleinen dorftypischen Wohngebiets am westlichen Ortsrand von Oesterweg vor. Die **Einleitung** des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 ist im April 2020 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (VL-44/2020). Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §13a (2) i. V. m. §13 (2) und §3(1)/4(1) BauGB wurde im Juni 2021 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (VL-57/2021).

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 Juli/August 2021 erfolgt. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und im Ergebnis beschlossen, die Bauleitplanung auf Grundlage der weiterentwickelten Entwurfsplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB** ist im Zeitraum Februar/März 2022 erfolgt. Im Rahmen einer internen Stellungnahme aus der Verwaltung wurde auf bestehende Eichen nordwestlich des Plangebiets hingewiesen. Diese wurden daraufhin im März 2022 eingemessen und in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt. Die Kronentraufe einer der Eichen ragt dabei in das Plangebiet hinein, befindet sich jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche des WA1. Gemäß der Anregung aus der Verwaltung wird die Eiche inklusive der Kronentraufe ergänzend zum Erhalt festgesetzt. Die beiden Bäume östlich der Eiche wurden seitens der Stadt als nicht zwingend erhaltenswert bewertet und werden entsprechend nicht zum Erhalt festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits im Eigentum der Stadt. Durch die Festsetzung des Schutzes der Kronentraufe ergeben sich keine nachteiligen Betroffenheiten für die Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange. Von einer erneuten Offenlage wird daher abgesehen.

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

Versmold, im März 2022