



STADT VERSMOLD

Begründung mit Umweltbericht zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf, Februar 2023

Stadt Versmold
Münsterstraße 16, 33775 Versmold

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
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
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 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 –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Sportanlage an der Hebbelstraße / Am Wiedenfeld im Ortsteil Peckeloh der Stadt Vermold, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.10.2021 mit ergänzenden Stellungnahmen vom 15.06.2022, 12.01.2023 und 19.01.2023.
- A.2 Verkehrsuntersuchung; Verkehrliche Auswirkungen eines geplanten Sportgeländes in Vermold, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 24.01.2023.
- A.3 Artenschutzbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ und zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 26.01.2023.

1. Einführung

Versmold liegt im Nordwesten des Kreises Gütersloh an den Grenzen zum Kreis Warendorf im Westen sowie zum niedersächsischen Landkreis Osnabrück im Norden. Das Stadtgebiet liegt im Einzugsbereich der Oberzentren Münster, Osnabrück und Bielefeld und besteht aus sechs Siedlungsbereichen – aus dem Siedlungsschwerpunkt Versmold sowie aus fünf weiteren, jeweils von der Kernstadt abgesetzten Ortsteilen. Diese sind vorrangig auf die Kernstadt Versmold ausgerichtet, verfügen darüber hinaus aber auch über eine begrenzte Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen. Der Ortsteil Peckeloh ist der größte dieser im Freiraum gelegenen Ortsteile. Er liegt ca. 1,5 km südlich der Kernstadt und erstreckt sich entlang der B 476.

Die gesamtäumlichen Entwicklungen in der Stadt Versmold sind vorrangig auf die Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt ausgerichtet. Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist es, diesen Schwerpunkt mit seinen entsprechenden Funktionszuweisungen langfristig zu sichern und zu stärken und damit die Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet auf Dauer zu erhalten. Im Sinne der Daseinsvorsorge und der Grundsicherung bestehen darüber hinaus weitere wesentliche Ziele aber auch in der langfristigen Sicherung der Grundversorgung in den kleinen Ortsteilen sowie in der Förderung lebendiger Ortslagen. In diesem Rahmen ist die Stadt u. a. bestrebt, in den Ortsteilen eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung für die Bevölkerung vorzuhalten, auch um die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ihrem Wohnquartier entsprechend zu unterstützen.

Im Ortsteil Peckeloh unterhält die Stadt seit vielen Jahren zwei Sportplatzstandorte, die neben dem Schulsport ganz überwiegend durch die Fußballabteilung eines örtlichen Sportvereins für den Trainings- und Ligabetrieb von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen intensiv genutzt werden. Der Verein übernimmt damit wesentliche Aufgaben im Rahmen der Sport- und Freizeitgestaltung im Sinne der o. g. Zielsetzungen für den Ortsteil Peckeloh.

Die Situation der beiden **Sportplatzstandorte im Ortsteil Peckeloh** lässt sich wie folgt zusammenfassen:

▪ Standort an der Grundschule Peckeloh:

Der Standort liegt relativ zentral im Ortsteil Peckeloh und verfügt über einen Kunstrasenplatz. Dieser wurde im Jahr 2006 im Rahmen der Erneuerung des bis dahin bestehenden Platzes errichtet und hat nunmehr das Ende der geplanten Lebensdauer erreicht. Eine Weiternutzung am aktuellen Standort erfordert unabhängig von schalltechnischen Anforderungen umfassende Sanierungsarbeiten hinsichtlich Spielbelag, Entwässerung und Beleuchtung des Platzes. Aufgrund der Nachbarschaft zur Schule können Umkleiden, Duschen etc. auch im Rahmen der Vereinsnutzungen mitbenutzt werden.

Der Platz wird tagsüber im Rahmen des Schulsports sowie in den Nachmittags- und Abendstunden täglich durch Mannschaften aller Altersklassen im Kinder-/Jugendbereich sowie durch weitere Mannschaften im Erwachsenensport für Angebote des Fußballtrainings genutzt. Damit ist der Standort vollständig ausgelastet.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Platzes sind Wohnnutzungen vorhanden, die Nutzung des Platzes ist aufgrund dessen durch immissionsschutzbezogene Konflikte geprägt. Der Schutzstatus der Wohnnachbarschaft leitet sich dabei aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation ab. Diese wird im Osten durch den Durchführungsplan „Alte Schule“ aus dem Jahr 1959 sowie im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Peckeloh aus dem Jahr 1964 bestimmt. Die östlich gelegene Bebauung ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen, welches bezüglich der Immissionsrichtwerte vergleichbar mit allgemeinen Wohngebieten (WA) ist. Die südliche Bebauung ist als reines Wohngebiet (WR) fest- und umgesetzt worden. Entspre-

chende Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung können nach dem aktuellen Stand der Regelwerke nicht zu allen Zeiten eingehalten werden.

▪ **Standort Wöstenstadion:**

Der Standort liegt am südlichen Ortsrand von Peckeloh und verfügt über eine kombinierte Rasenanlage, bestehend aus einem Hauptspielfeld im Süden und einem Kleinspielfeld/Bolzplatz im Norden. Eine mit dem Kunstrasenplatz vergleichbar intensive Nutzung im Trainingsbetrieb ist im Bereich des Rasenplatzes nicht möglich, um den Platz möglichst lange in einem spielfähigen Zustand für den Ligabetrieb an den Wochenenden zu erhalten. Hinzu kommen jahreszeitenabhängig zustandsbedingte Sperrzeiten und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund fehlender Flutlichtanlagen. Der Standort verfügt darüber hinaus über keine Umkleiden, Duschen etc., hier muss zum Grundschulstandort gependelt werden (Entfernung ca. 300 m).

Die Nutzungszeiten am Standort werden über die zustands- und ausstattungsbedingten Einschränkungen hinaus durch die unmittelbar anschließende Wohnnachbarschaft weiter begrenzt. Planungsrechtlich sind dabei nördlich des Standorts ebenfalls der Durchführungsplan „Alte Schule“ und der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Peckeloh sowie zudem der Bebauungsplan Nr. 39 aus dem Jahr 1992 zu beachten. Darüber hinaus schließen weitere Wohnnutzungen an, die nicht von Bebauungsplänen erfasst werden. Nördlich der Zeisigstraße und nördlich der Straße Langer Weg sind Teilflächen sowohl als Kleinsiedlungsgebiet (WS) als auch als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Wohnbauzeile südlich der Zeisigstraße wird seitens der Stadt Vermold als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Die im Osten an das Hauptspielfeld anschließende Bebauung liegt im Außenbereich und genießt daher den Schutzstatus analog zu einem Mischgebiet (MI). Aufgrund der schon heute bestehenden immissionsschutzbezogenen Konflikte sind zur Sicherung der Fortführung einer zumindest eingeschränkten Nutzung des Kleinspielfelds Vereinbarungen mit der Nachbarschaft getroffen worden – die Fläche ist demnach durch Kinder bis 12 Jahren und bis 19 Uhr nutzbar.

An den Wochenenden finden grundsätzlich Spiele der Junioren- und der Seniorenmannschaften im Ligabetrieb statt (überschlägig zwei bis drei Spiele pro Platz und Tag). Neben den immissionsbezogenen Konflikten sind die Wohnnachbarschaften im Bestand dadurch insbesondere an Wochenenden mit Heimspielen in der Westfalenliga durch den Besucherverkehr und hier insbesondere den ruhenden Verkehr betroffen. Im Schnitt reisen zwischen 250–350 Besuchende an. Die bestehenden Stellplatzkapazitäten an der Grundschule (ca. bis zu 55 Stellplätze) sind hierfür nicht ausreichend, so dass die parkenden Kfz die umliegenden Wohnstraßen stark belasten. Ein im Jahr 2014 im Süden ergänzend angelegter Parkplatz im Bereich des früheren Pumpwerks (27 Stellplätze) wird dagegen selbst bei hohem Parkdruck oft nicht vollständig ausgenutzt – Gründe werden u. a. in der rückwärtigen Lage und den fehlenden sanitären Einrichtungen am südlichen Standort gesehen.

Die Auslastung aller drei im Ortsteil Peckeloh betriebenen Sportplätze ist unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungseinschränkungen sehr hoch, z. T. weichen einzelne Mannschaften des örtlichen Vereins im Trainingsbetrieb bereits auf Sportplätze außerhalb von Peckeloh aus. Eine vergleichbare Auslastungssituation zeigt sich mit Blick auf die Sportplatzangebote für den Vereinsport auch auf gesamtstädtischer Ebene. Die Stadt Vermold verfügt in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Oesterweg und Peckeloh über insgesamt sieben, und damit vergleichsweise wenige, kommunale Sportplätze. Eine Vereinsbefragung im Juni 2021 hat hinsichtlich der Trainingszeiten von Montag bis Freitag ergeben, dass unter Berücksichtigung der jeweils standortabhängig möglichen Nutzungszeiten alle vorhandenen Plätze erforderlich sind, um die Bedarfe der Vereine zu decken. Auch an den Wochenenden werden aufgrund der zeitlichen Überschneidungen alle Plätze für Spiele im Ligabetrieb der drei in Vermold aktiven Fußballvereine benötigt. Die Plätze im Orts-

teil Peckeloh sind daher auch künftig erforderlich, um die Versorgung des Bedarfs v. a. im Vereinsport allgemein und darüber hinaus speziell im Ortsteil Peckeloh decken zu können.

Aufgrund immissionsschutzbezogener Konflikte mit den jeweiligen Wohnnachbarschaften sind die Nutzungsmöglichkeiten an beiden Standorten eingeschränkt. Darüber hinaus besteht nunmehr aufgrund ihres Alters für die Sportanlagen insgesamt ein Erfordernis umfangreicherer baulicher Ertüchtigungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund prüft die Stadt bereits seit einigen Jahren zahlreiche Möglichkeiten, um die sportlichen Angebote im Ortsteil Peckeloh langfristig aufrechterhalten und gleichzeitig die bestehenden Nutzungskonflikte zu minimieren. Im Ergebnis eines sehr intensiven Diskussionsprozesses hat sich die Stadt dazu entschieden, die Sportplatznutzungen insgesamt zu bündeln und auf einen weniger konfliktträchtigen Standort an den östlichen Siedlungsrand (Bereich Am Wiefenfeld) zu verlagern (Einzelheiten s. Kapitel 2). Da dieser neue Standort im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des FNP erforderlich. Um die beabsichtigte Entwicklung realisieren zu können, sollen daher im Rahmen der 60. FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der übergeordneten Planungsebene geschaffen werden. Hierfür soll der wirksame Flächennutzungsplan auf drei Teilflächen geändert werden:

▪ **Teilfläche 1 – neuer Standort der Sportanlagen im Bereich Am Wiefenfeld**

Die Teilfläche liegt am östlichen Rand der Ortslage Peckeloh südlich der Hebbelstraße und östlich der Straße Am Wiefenfeld etwas abgesetzt von den bestehenden Wohnsiedlungen. Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 4,5 ha die für die Standortverlagerung und -zusammenlegung erforderlichen und verfügbaren Flächen. Im wirksamen FNP ist die Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

▪ **Teilfläche 2 – Sportanlage im Bereich der Grundschule Peckeloh**

Der Grundschulstandort Peckeloh einschließlich der nebenliegenden Sportanlagen liegt relativ zentral im Ortsteil Peckeloh zwischen der Münsterstraße (B 476) im Norden und der Starenstraße im Süden. Die Teilfläche 2 erfasst die für die Schulentwicklung insgesamt nicht mehr benötigten Flächen (ca. 1,6 ha). Im wirksamen FNP ist die Fläche bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

▪ **Teilfläche 3 – Sportanlage Wöstenstadion**

Teilfläche 3 erfasst die Sportanlagen am südlichen Rand der Ortslage Peckeloh, südlich der Zeisigstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlagen dar.

Lage und Abgrenzung der einzelnen Teilflächen der 60. FNP-Änderung sind aus der Plankarte zu entnehmen.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Wie in Kapitel 1 erläutert, betreibt die Stadt Vermold im Ortsteil Peckeloh Sportanlagen an zwei Standorten. Die Plätze werden durch den örtlichen Sportverein je nach Beschaffenheit für das Fußballtraining sowohl der Kinder- und Jugendmannschaften als auch der Erwachsenenmannschaften intensiv genutzt, darüber hinaus findet dort der Ligabetrieb mit entsprechendem Zuschaueraufkommen statt. Zudem wird der Standort an der Grundschule auch im Rahmen des Schulsports genutzt. Weitere Infrastrukturen (z. B. Umkleidemöglichkeiten, Duschen etc.) sind nur am Schulstandort vorhanden bzw. können durch den Verein mitgenutzt werden. Diese Situation

ist insbesondere für den Spielbetrieb im Wöstenstadion beschwerlich, da die Spieler nur die Räume der Schule zum Umkleiden nutzen können und anschließend durch den Ort zum Wöstenstadion laufen bzw. fahren. Der Zustand des Rasens auf dem Hauptspielfeld im Wöstenstadion erfordert jahreszeitenabhängige Sperrzeiten. Hinzu kommen eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund fehlender Flutlichtanlagen. Darüber hinaus ist eine längerfristige Bespielbarkeit des Kunstrasenplatzes an der Grundschule aufgrund des Alters und des baulichen Zustands ohne umfassende bauliche Sanierungsmaßnahmen nicht mehr gegeben.

Beide Sportflächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung, so dass bereits im Bestand immissionsschutzbezogene Konflikte bestehen. Am Standort Wöstenstadion hat dies eine Einschränkung der Nutzungszeiten zu Folge. Ein Weiterbetrieb am Schulstandort im bislang ausgeübten Umfang wäre bei genehmigungsrelevanten Umbaumaßnahmen u. Ä. ebenfalls nicht mehr im bisherigen Rahmen möglich. Die dort aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Einschränkungen sind über den Trainingsbetrieb hinaus auch nicht mit den Anforderungen des Spiel- bzw. Ligabetriebs vereinbar.

Da die Auslastung aller im Ortsteil Peckeloh betriebenen Sportplätze unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungseinschränkungen bereits im Bestand sehr hoch ist, sind die Plätze auch künftig erforderlich, um die Versorgung des Bedarfs v. a. im Vereinssport decken zu können. Die Aufrechterhaltung der sportlichen Nutzungsangebote im Ortsteil Peckeloh wird, ausgelöst durch die bestehenden Konfliktpotenziale der beiden Großspielfelder sowie dem Ende der Lebensdauer des Platzes an der Grundschule, bereits seit einigen Jahren intensiv geprüft. Im Zuge dessen hat sich die Stadt auch mit dem Erhalt der bestehenden Plätze auseinandergesetzt. Geprüft wurden dabei unter Einbindung eines Schallgutachterbüros neben der reinen Ertüchtigung auch verschiedene Varianten zur Anordnung/Ausrichtung der einzelnen Sportplätze auf den beiden Teilstandorten, eine Verlagerung des besonders bedeutsamen Kunstrasenplatzes an einen neuen Standort sowie perspektivisch auch die Möglichkeit, die bestehenden Plätze an einem Standort zusammenzuführen. Diesbezüglich wird auch auf die umfangreichen Vorlagen und Niederschriften zu den Sitzungen der politischen Gremien (hier insbesondere des Ausschusses für Bildung, Integration, Generationen, Kultur, Inklusion, Soziales und Sport, des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie der Stadtvertretung der Stadt Vermold) verwiesen.

Im Ergebnis ist eine **alleinige Ertüchtigung der bestehenden Standorte** grundsätzlich an die Umsetzung umfänglicher Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen gebunden:

- Wirksamer Lärmschutz am Standort der Grundschule könnte nur durch eine den Standort auf der gesamten südlichen und östlichen Seite umfassende geschlossene Lärmschutzwand mit Höhen von 6,5 m bzw. 5,5 m für den Schutz der zweiten Geschossebene (1. OG) bzw. von 8–8,5 m / 7,5 m für den Schutz des 2. OG erreicht werden. In der bebauten Ortslage werden Lärmschutzwände in der notwendigen Größenordnung aus städtebaulichen Gründen innerhalb der kleinteiligen, ländlichen Siedlungsstruktur nicht als vertretbar angesehen.
- Für eine Weiternutzung der Sportanlage Wöstenstadion müsste eine 60 m lange Lärmschutzwand mit Höhen von 4,5 m für den Schutz des 1. OG bzw. von 6,5 m für den Schutz des 2. OG errichtet werden. Eine Nutzungsaufgabe des Kleinspielfelds ist davon unbenommen auf jeden Fall erforderlich. Dieses müsste aufgrund der erläuterten Bedarfslage dann an den Grundschulstandort verlagert werden, so dass die dort bestehende Sportplatzfläche einschließlich der o. g. Lärmschutzwand entsprechend nach Westen zu erweitern wäre.
- Zu berücksichtigen ist, dass nach den schallgutachterlichen Ergebnissen auch bei Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Nutzung der Plätze nicht im bisherigen Umfang fortgeführt werden kann. Darüber hinaus würden die bereits heute bestehenden Nachteile der

geteilten Vereinsstandorte sowie die hiermit verbundenen logistischen Herausforderungen für den Spielbetrieb weiterhin bestehen bleiben, ebenso könnten die verkehrsbedingten Belastungen im Bestand nicht aufgelöst werden.

Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung nicht von vornherein auszuschließen sind aber Möglichkeiten der Zusammenführung der Plätze an einem der bestehenden Standorte oder die Verlagerung von Teilnutzungen. Auch wenn entsprechende Varianten aufgrund der gegebenen Konflikte im Bestand hierfür nicht ohne Weiteres als geeignet erscheinen, haben diese Möglichkeiten bei Umsetzbarkeit optimierender Maßnahmen im Zuge der Standortprüfung Berücksichtigung gefunden. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen an den bestehenden Standorten sind diesbezüglich Varianten für eine **Weiternutzung/Ertüchtigung des südlichen Standorts im Zusammenspiel mit einer Verlagerung des Kunstrasenplatzes** vorgeprüft worden:

- Das Rasenspielfeld des Wöstenstadions könnte mit den o. g. schallschützenden Maßnahmen vom Grundsatz her betrieben werden. Ggf. könnten durch eine Verschiebung des Spielfelds in südliche Richtung größere Abstände und damit eine Verbesserung der Schallsituation erreicht werden (laut Schallgutachter müsste dafür eine Verschiebung um mindestens 15 m erfolgen).
- Eine Nutzungsaufgabe des dortigen Kleinspielfelds ist unvermeidbar, schalltechnisch nicht ausgeschlossen ist die Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich. Das Hauptspielfeld am bestehenden Grundschulstandort könnte als Ersatz zu einem Kleinspielfeld zurückgebaut werden. Die bestehenden Immissionsschutzkonflikte können bei einer Nutzung für den Vereinssport vermindert werden, gleichwohl würde ohne ergänzende Lärmschutzwand auch weiterhin eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an einzelnen benachbarten Wohngebäuden bestehen.
- Für den zu verlagernden Kunstrasenplatz wäre in diesem Zusammenhang ein Standort am südlichen Ortsrand nahe des Wöstenstadions denkbar. In diesem Fall wären ergänzende Flächenbedarfe für sanitäre Einrichtungen etc. mit zu berücksichtigen. Ebenfalls vorstellbar wäre ein Standort nördlich der B 476, nordwestlich der bestehenden Anlage an der Grundschule. Dieser könnte aufgrund der größeren Abstände zu den besonders schutzwürdigen Wohnnutzungen intensiver genutzt werden, ebenso wäre eine Mitbenutzung vorhandener Infrastrukturen am Schulstandort ggf. weiterhin möglich.

Festzuhalten ist, dass eine Weiternutzung des südlichen Standorts im Zusammenspiel mit einer Verlagerung des Kunstrasenplatzes keine optimale Lösung darstellt. Eine Konfliktminderung wäre in diesem Fall nur bedingt mit Blick auf den nördlichen Grundschulstandort aufgrund der Minderung der Lärmemissionen zu erwarten. Hievon unbenommen bedarf es weitergehender Prüfungen hinsichtlich Eignung und Verfügbarkeit der diesbezüglich notwendigen Flächen.

Alternativ ist auch die **Entwicklung eines neuen Standorts** in Betracht zu ziehen. Die bislang im Rahmen des Vereinssports stattfindenden Nutzungen an den bestehenden Standorten werden in diesem Fall aufgegeben und an einem neuen Standort zusammengeführt. Beschränkungen der Nutzungszeiten vergleichbar mit den bestehenden Standorten sollen möglichst ausgeschlossen bzw. minimiert werden, so dass eine bessere und intensivere Ausnutzung der Plätze möglich ist. Ein weiterer Vorteil liegt im Entfallen des bisherigen Pendelns zwischen den Standorten und es können Möglichkeiten eröffnet werden, das Vereinsleben zu stärken. Gleichzeitig bedarf es aber der Umsetzung neuer Infrastrukturen (Stellplätze, Umkleiden, sanitäre Einrichtungen etc.) und damit eines höheren Flächenverbrauchs. Die Sportanlage an der Grundschule würde in diesem Fall zu einem Schulsportplatz verkleinert.

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass die von der Stadt Versmold verfolgten städtebaulichen Ziele mit einem alleinigen Weiterbetrieb der bestehenden Standorte nicht erreicht werden können. Eine Verringerung des Sportflächenangebots kann angesichts fehlender Kapazitäten auf den weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Sportplätzen ebenfalls nicht in Betracht gezogen werden. Daher hält die Stadt Versmold die Zusammenführung der bisherigen Teilflächen an einem hierfür geeigneten neuen Standort im Ortsteil Peckeloh für städtebaulich sinnvoll und notwendig zur Aufrechterhaltung bestehender sportlicher Angebote.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Reserve- oder Brachflächen vorrangig zu aktivieren. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur von Peckeloh stehen für einen Ersatzstandort der Sportanlage keine entsprechenden Flächenpotenziale innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen, so dass für eine entsprechende Entwicklung nur Standorte in der Ortsrandlage in Betracht kommen.

Grundlegende **Voraussetzungen für den Ersatzstandort** liegen unter Berücksichtigung der erläuterten Bedarfe und Rahmenbedingungen zunächst im erforderlichen Flächenbedarf – neben den Sportplätzen (Sportflächen netto ca. 1,55 ha zzgl. erforderlicher Nebenanlagen etc.) sind hier je nach Lage zu bestehenden Infrastrukturen Räumlichkeiten für notwendige sanitäre Einrichtungen, Lagerflächen für Sportgeräte etc. sowie Flächen für erforderliche Stellplätze unterzubringen (nach der Stellplatzverordnung NRW zwischen 70–80 Kfz-Stellplätze sowie rund 200 Fahrradabstellplätze). Zudem muss eine langfristige schalltechnische Eignung gewährleistet werden können.



Übersicht potenzieller Standorte (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Version 2.0

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen Ersatzstandort umfangreiche verwaltungsinterne Erörterungen und intensive politische **Diskussionen zu potenziell geeigneten Standorten** geführt. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung relevanten Fragen zur planungsrechtlichen Eignung umfassen dabei siedlungsstrukturelle Kriterien (Lage im Siedlungsgrundriss, Größe/Flächenzuschnitt, aktuelle Nutzung und Erschließungsmöglichkeiten), planungsrechtliche Grundlagen sowie umweltbezogene Restriktionen und Konflikte (insbesondere Natur-/Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Bodenschutz). Bereits im Ergebnis erster Vorprüfungen mussten in diesem Rahmen frühzeitig einzelne Bereiche verworfen werden, andere Standortoptionen wurden für eine entsprechende Entwicklung aus städtebaulichen Gesichtspunkten als ggf. geeignet bewertet. Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung wurde zur Bewertung der grundlegenden schalltechnischen Eignung ein Gutachterbüro eingebunden.

1) Flächen im südlichen und südöstlichen Ortsrandbereich

Der Bereich im südlichen Anschluss an die Bebauung der Zeisigstraße sowie südlich der Stränger Straße im Anschluss an die Wohnsiedlung Sperlingstraße (WR) ist durch einen kleinteiligen und durch verschiedenartige Gehölz- und Gewässerstrukturen gegliederten Landschaftsraum geprägt. Auf Teilflächen sind schutzwürdige Böden (Plaggenesche im südöstlichen Bereich, Niedermoortorf im südlichen Bereich) vorhanden.

Die Flächen liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und sind darüber hinaus Teil des landesweiten Biotopverbundsystems „Park- und Heckenlandschaft südlich Peckeloh“ – eine Sportplatznutzung scheidet nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes dort grundsätzlich aus.

Darüber hinaus verbleiben aufgrund weiterer Einschränkungen (wasserrechtliche Abstandserfordernisse, Immissionsschutzrechte im Bereich der bestehenden Wohnbebauung) keine hinreichend großen Flächen, die für eine Teilverlagerung oder einen neuen Standort in Frage kommen könnten. Damit müssen die im Vorfeld in den Blick genommenen Möglichkeiten einer Weiternutzung/Ertüchtigung des südlichen Standorts insgesamt verworfen werden.

2) Flächen im Nordosten südlich der Münsterstraße (B 476)

Die Flächen westlich anschließend an den Wohnsiedlungsbereich Stormstraße/Hebbelstraße werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, unterliegen keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen und umfassen zu größeren Teilen schutzwürdige Plaggeneschböden.

Die vorrangige Problematik bei diesem Bereich wird in der verkehrlichen Erschließbarkeit und der unmittelbaren Wohnnachbarschaft mit WR-Rechten gesehen. Der Lönspfad ist für die Aufnahme von entsprechenden Erschließungsverkehren nicht geeignet, alternativ wäre eine Zufahrt über die Starenstraße bzw. die Straße Peckeloh durch die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils mit entsprechenden Belastungen zahlreicher Anwohner erforderlich. Auch die unmittelbare Nähe zu bzw. die Betroffenheit von Wohnsiedlungsbereichen mit WR-Schutzrechten werden mit Blick auf die angestrebte Sportanlagennutzung kritisch gesehen. Eine weitergehende Prüfung dieser Flächen wurde frühzeitig nicht weiterverfolgt, da diese unter Berücksichtigung der Erfahrungen an den bestehenden Standorten allenfalls zu einer teilweisen Verlagerung der bestehenden Konflikte führen und darüber hinaus einen zusätzlichen Flächenbedarf für umfangreichen Schallschutz erfordern und die Betroffenheit zahlreicher Anwohner/-innen verursachen würde.

3) Bereich im Nordwesten zwischen Münsterstraße und Buschortstraße

Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und unterliegen keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen; erfasst werden schutzwürdige Plaggeneschböden.

Die Nähe zur Grundschule bietet im Sinne einer flächensparenden Entwicklung Möglichkeiten zur Mitbenutzung vorhandener Infrastrukturen am Schulstandort, sofern verkehrssichere Quermöglichkeiten der Münsterstraße (B 476) umgesetzt werden können. Nächstgelegen befinden sich i. W. einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich, zu besonders schutzbedürftigen Wohngebieten können Abstände gewahrt werden.

Gleichwohl nicht unkritisch zu bewerten ist der Bereich hinsichtlich einer verträglichen verkehrlichen Erschließbarkeit, insbesondere angesichts der zu erwartenden Besucherverkehre an den Wochenenden im Ligabetrieb – eine Erschließung könnte nur über die Buschortstraße im Norden erfolgen, die hinsichtlich Breite und Ausbau derzeit nur für die Erschließung einzelner Nutzungen im Außenbereich ausgelegt ist.

Davon unbenommen hat sich im Rahmen der Standortdiskussion herausgestellt, dass eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist bzw. im Rahmen des Grundstücksverkehrs nicht erreicht werden kann.

4) Bereich im Osten südlich Hebbelstraße bis zur Straße Am Wiefenfeld

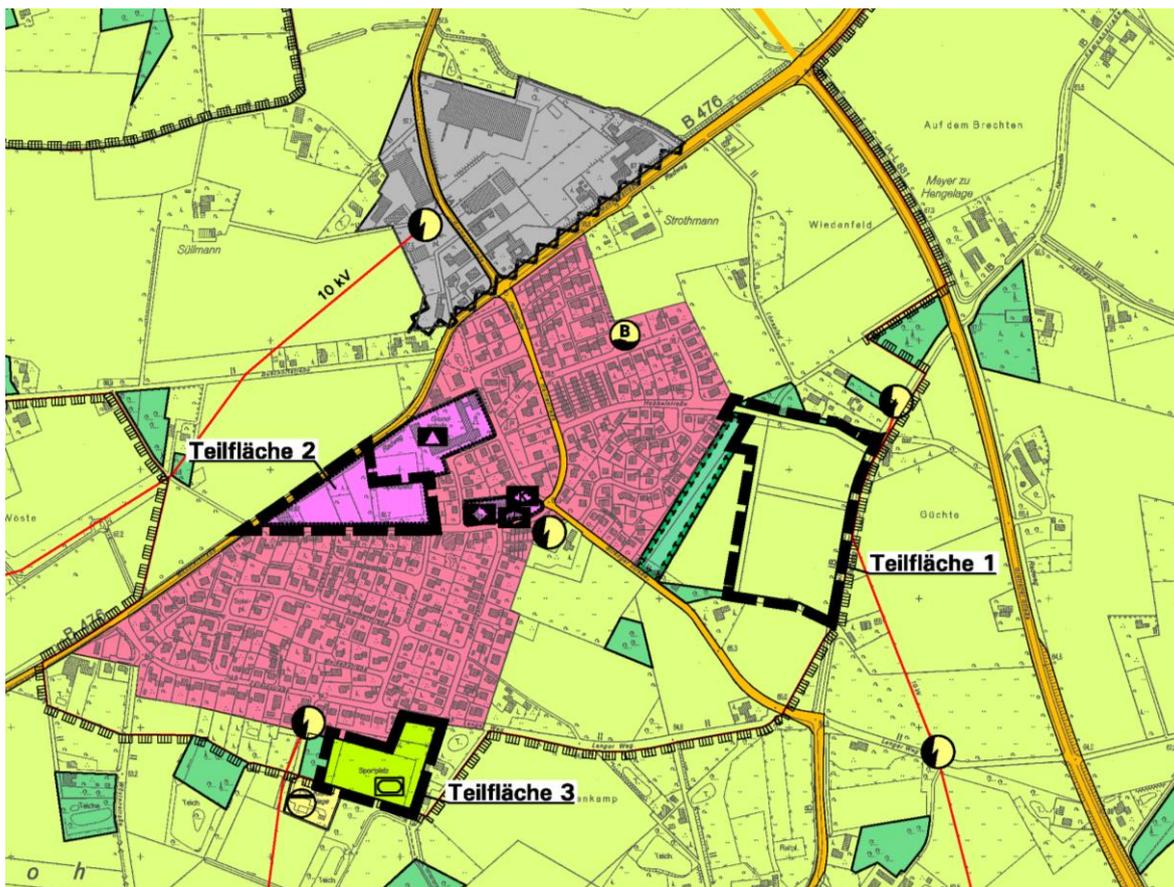
Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, unterliegen selbst keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen, erfassen aber schutzwürdige Plaggeneschböden. In den Randbereichen ist schützenswerter Altbaumbestand vorhanden.

Anschlussmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr bestehen über die Straße Am Wiefenfeld an das übergeordnete Verkehrsnetz, ohne die Ortslage durch Besucherverkehre zu belasten. Eine auf die Straße Am Wiefenfeld ausgerichtete Erschließung bedingt jedoch eine etwas abgesetzte Lage von den bestehenden Wohnsiedlungen, was aus siedlungsstrukturellen Aspekten nachteilig zu werten ist. Gleichwohl ist der Standort unmittelbar aus dem wohngeprägten Siedlungsbereich heraus gut erreichbar und kann durch ergänzende Maßnahmen in den Siedlungskontext eingebunden werden. Der nächstgelegene Wohnsiedlungsbereich Schulkamp mit überwiegend WA-Rechten liegt westlich, im nahen nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld ist einzelne Streubebauung im Außenbereich vorhanden. Eine grundlegende schalltechnische Eignung ist gutachterlich bestätigt worden.

Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit konnte eine Einigung mit den Eigentümern erzielt werden.

Im Ergebnis der Standortprüfungen für die Sportanlagen im Ortsteil Peckeloh favorisiert die Stadt die Entwicklung eines neuen Standorts im Bereich Am Wiefenfeld. Bereits im Rahmen der Vorprüfung erkennbar entgegenstehende Regelungen der umweltrelevanten Fachgesetze bestehen für diesen Bereich nicht. Eine Entwicklung würde – wie in allen anderen Bereichen auch – landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen sowie schutzwürdige Archivböden betreffen. Flächengröße/-zuschnitt und der mögliche Abstand zu besonders schutzwürdigen Wohnsiedlungsbereichen sprechen für die angestrebte langfristige Entwicklung des Standorts. Er ist sowohl mit Blick auf den Schallschutz als auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung grundsätzlich geeignet, nachbarschaftsverträgliche Lösungen umzusetzen. Gleichzeitig kann die Entwicklung dieses Standorts zu einer Minderung bestehender Verkehrs- und Immissionskonflikte in der Ortslage beitragen. Die Stadt kann darüber hinaus über die notwendigen Flächen verfügen, was einen weiteren wesentlicher Aspekt darstellt, der für den gewählten Standort spricht.

Im Rahmen der ortsteilbezogenen Siedlungsentwicklung ist mit der Entwicklung des Standorts im Bereich Am Wiefenfeld auch eine Anpassung der Entwicklungsziele für die heute bestehenden Sportanlagenstandorte verbunden (s. auch nachfolgende Abbildung).



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

▲Nord

Zusammenfassend umfasst die 60. FNP-Änderung somit folgende Änderungspunkte:

- **Teilfläche 1:** Die bislang wirksame Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft soll in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen geändert werden. Durch eine Fußwegeverbindung über die Hebbelstraße sowie eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten soll der Standort unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölzstrukturen an den Siedlungsbereich angebunden werden.
- **Teilfläche 2:** Die bestehende Sportanlage wird zu einem Schulsportplatz verkleinert. Die darüber hinaus für die Schulentwicklung nicht mehr benötigten Flächen sollen langfristig zur Unterstützung der Eigenentwicklung im Ortsteil zur Verfügung stehen. Hier sind Wohn- und Wohnfolgenutzungen grundsätzlich gut vorstellbar. In Fortführung der östlich und südlich anschließenden Flächendarstellung soll der Bereich daher insgesamt in eine Wohnbaufläche geändert werden.
- **Teilfläche 3:** Die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlagen soll mit Blick auf die geplante Nutzungsaufgabe und den Rückbau des Standorts künftig i. W. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Südlich entlang der Zeisigstraße ist die Fortführung der bestehenden Wohnbauzeile ggf. denkbar. Zur Abrundung des Siedlungsbereichs soll dieser untergeordnete Teil in Wohnbaufläche geändert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des neuen Standorts auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, wird das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedenfeld“ parallel zur vorliegenden 60. FNP-Änderung durchgeführt.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **Teilfläche 1** wird bislang wird landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet (Maisanbau zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen 2022). In den Randbereichen sind insbesondere im Nordwesten und im Süden z. T. auch ältere Gehölzbestände vorhanden. Der Standort wird darüber hinaus im Norden durch die Hebbelstraße und im Osten durch die Straße Am Wiedenfeld begrenzt. Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend ländlich geprägt mit Streubebauung bzw. regionaltypischen Hofstellen im Außenbereich, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie gliedernden Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume, Hecken). Im Nordwesten schließt der Planbereich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich an. Die westlich nächstgelegene Wohnsiedlung im Bereich Schulkamp bindet den Ortsrandbereich mit einer Feldhecke in Ausformung einer Baumhecke ein.

Teilfläche 2 erfasst einen Teil des bestehenden Kunstrasenplatzes an der Grundschule Peckeloh. Die Sportanlage ist über den Grundschulstandort im Nordosten an die Straße Peckeloh angebunden. Im Süden schließt die Starenstraße unmittelbar an, die aber vom Sportplatz selbst durch Baumpflanzungen auf dem Sportgelände getrennt wird. Auch im Westen wird der Sportplatz durch einen baumbestandenen Erdwall (Eichen) begrenzt. Die daran nach Westen anschließenden Flächen werden als Grünfläche genutzt. Im Einmündungsbereich der Starenstraße befindet sich ein Wohnhaus. Im Norden verläuft die Münsterstraße (B 476) mit straßenbegleitenden Altbaumbeständen. Durch die Bundesstraße wird die Siedlungsentwicklung in Richtung Norden abgeschlossen, nördlich davon schließen größere zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen (i. W. Acker) an. Die städtebauliche Situation im Umfeld ist darüber hinaus im Süden und Osten durch Wohnbebauung geprägt.

Teilfläche 3 erfasst den Standort Wöstenstadion, der über die Zeisigstraße erreichbar ist und aus einem nördlich angeordneten Kleinspielfeld/Bolzplatz und dem Hauptspielfeld (Rasenplatz) dort südlich anschließend besteht. Der Standort wird im Osten, Süden und Westen durch Gehölzbestände umschlossen. Südwestlich befindet sich eine ehemalige Kläranlage, welche aktuell noch als Pumpstation genutzt wird, ergänzend wurde in diesem Bereich ein Parkplatz angelegt. Die Wohnbebauung beidseits der Zeisigstraße, die nördlich und nordwestlich an den Standort anschließt, bildet gleichzeitig den südlich Ortsrandbereich von Peckeloh.



Lage des Plangebiets im Siedlungsraum und verkehrliche Anbindung/Hauptstraßennetz (ohne Maßstab)
 Kartengrundlage: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Version 2.0

△^{Nord}

3.2 Landes- und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** weist der Stadt Versmold im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Entsprechend den Zielen und Grundsätzen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Demgegenüber ist der Freiraum zu erhalten und seiner jeweiligen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln. In kleineren Ortsteilen (weniger als 2.000 Einwohner) ist die Siedlungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Landschaftsentwicklung und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten.

Mit Blick auf das vorliegende wesentliche Ziel der Planung mit Ausweisung einer neuen Fläche für Sport- und Spielanlagen sind darüber hinaus insbesondere die Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus relevant:

- Grundsatz 6.6-1: bedarfsgerechte und an die zentralörtliche Gliederung angepasste Ausstattung der Siedlungsbereiche mit u. a. Anlagen für Sport, Spiel, Bewegung und Freizeit sowie
- Ziel 6.6-2: Anforderungen für neue, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Standorte von Sport- und Freizeiteinrichtungen, hier insbesondere mit Blick auf die Ausnahmeregelungen für Anlagen im Freiraum. Demnach ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch in Ortsteilen möglich, die aufgrund ihrer Größe im Freiraum- und Agrarbereich liegen, wenn sie über eine gewisse Grundausstattung an Versorgungseinrichtungen etc. verfügen, vorrangige Freiraumfunktio-

nen beachtet werden, die Belange von Naturschutz/Landschaftspflege, Boden-/Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz sowie von Orts- und Landschaftsbild sowie der Erholungswert berücksichtigt werden und eine leistungsfähige, kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben ist.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** ist der gesamte Ortsteil Peckeloh als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne weitere Freiraumfunktionen festgelegt. Als überörtlicher Plan legt der Regionalplan grundsätzlich erst Ortsteile ab einer Größenordnung von mindestens 2.000 Einwohnern als Siedlungsraum fest, eine Eigenentwicklung der Ortsteile bleibt hiervon unberührt. Für die Bevölkerung sind siedlungsnah und innerhalb der Siedlungsbereiche Freiräume u. a. für Zwecke der Sport- und Freizeitnutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die im Umfeld der bebauten Ortslage mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagerten Flächen liegen außerhalb der vorliegend betroffenen Teilbereiche, schließen dort aber z. T. unmittelbar an diese an. Die Bundesstraße B 476 sowie die Landesstraße L 831 im Norden und Osten der Ortslage sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Mit Blick auf die **landes- und regionalplanerischen Ziele** wird auf die in Kapitel 2 erläuterte umfangreiche Standortprüfung und -bewertung Bezug genommen. Die im Ortsteil Peckeloh heute u. a. durch den örtlichen Verein mit abgedeckten Aufgaben im Rahmen der Sport- und Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen sind insbesondere in Siedlungsbereichen mit kleineren, vom Siedlungsschwerpunkt abgesetzten Ortsteilen wichtig, um im Rahmen der Eigenentwicklung auch langfristig eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung und ein lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung aufrechtzuerhalten. Die vorliegend geplante Zusammenlegung und Verlagerung der im Ortsteil Peckeloh vorhandenen Sportanlagen erfolgt insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes. Die bestehenden Anlagen können an den heute vorhandenen Standorten nicht mehr in ausreichendem Umfang weiterbetrieben werden. Ohne eine Lösung dieser Problemlage besteht die Gefahr, dass die Versorgung bzw. der Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten, und hier speziell des Trainings- und Ligabetriebs von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, im Rahmen des Vereinssports künftig nicht mehr gedeckt werden kann. Um im Sinne der Daseinsgrundversorgung und Aufrechterhaltung eines lebendigen Ortsteils die langfristige Sicherung der sportlichen Nutzungsangebote gewährleisten zu können, stellt im Ergebnis der langwierigen und intensiven Prüfungen der möglichen Varianten die Entwicklung eines neuen Standorts aus Sicht der Stadt Versmold die beste Alternative dar. Im Gegenzug sollen zur Konfliktminimierung und im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die bestehenden Standorte aufgegeben und dort die jeweils anschließenden Siedlungs- bzw. Freiraumnutzungen fortgeführt werden.

Der Standort im Bereich Am Wiedenfeld kann nach den Ergebnissen der begleitenden schalltechnischen Untersuchungen aufgrund der möglichen Abstände zu den nächstgelegenen Wohnhäusern mit einem vergleichsweise geringeren Konfliktpotenzial langfristig betrieben werden. Die Anbindung an den Siedlungsbereich ist unter Berücksichtigung der bestehenden Heckenstruktur bspw. durch eine Fußwegeverbindung über die Hebbelstraße sowie eine die Sportanlagen ergänzende Parkanlage oder Spielfläche erreichbar. Grundlegende Voraussetzungen für eine verkehrliche Anbindung auch an das überörtliche Verkehrsnetz und an die vorhandenen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind gegeben. Darüber hinaus werden keine Anhaltspunkte gesehen, die eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen von Naturschutz/Landschaftspflege, Boden-/Grundwasserschutz, Denkmalschutz sowie von Orts- und Landschaftsbild bereits auf der übergeordneten FNP-Ebene generell ausschließen würden. Andere Flächen für ggf. ebenfalls denkbare Standorte für eine Sportanlage bestehend aus zwei Hauptspielfeldern und einem Kleinspielfeld sowie den darüber hinaus notwendigen Räumlichkeiten für Sanitäranlagen,

Umkleiden, Sportgeräte etc. und hinreichend großen Stellplatzflächen waren zum Zeitpunkt der Grundsatzentscheidung über den neuen Standort nicht sicher verfügbar.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**, der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sind der Stadt in diesem Bereich bislang keine Probleme bekannt. Darüber hinaus geht die Stadt davon aus, dass im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass den Zielen der Raumordnung mit der vorliegenden Planung entsprochen werden kann. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 23.01.2023 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. Mit bisheriger Kenntnis ist mit einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im ersten Halbjahr 2023 zu rechnen. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der 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, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) Baugesetzbuch (BauGB) bindend sind.

Nach dem bisherigen Stand des Neuaufstellungsverfahrens wird der Ortsteil Peckeloh voraussichtlich unverändert innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs liegen, so dass die Siedlungsentwicklung damit weiterhin im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen darf. Diesbezüglich geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf soweit erkennbar nicht. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die drei Teilflächen selbst werden nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Ebenso wenig sind dort Schutzgebiete u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop/Alleen oder Naturdenkmäler, vorhanden.

Gleichwohl schließen an die Teilflächen 1 und 3 naturschutzfachlich wertvollere Bereiche unmittelbar an – zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien liegen Aussagen vor:

- Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Gütersloh“ erstreckt sich unmittelbar westlich der Straße Am Wiedenfeld weiter in nordöstliche und östliche Richtung sowie über den gesamten Freiraum südlich der Straße Langer Weg. Damit schließt das LSG im Osten an Teilfläche 1 sowie im Süden an Teilfläche 3 direkt an.

- Das LSG erfasst im südlichen Umfeld ganz überwiegend den Biotopverbund „Park- und Heckenlandschaft südlich Peckeloh“, der eine besondere Bedeutung innerhalb des landesweiten Biotopverbunds besitzt. Teilweise reichen die Biotopverbundflächen über die LSG-Grenzen hinaus weiter in nördliche Richtung – zum einen bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze von Teilfläche 1, zum anderen schließen sie an Teilfläche 3 ergänzend auch im Osten und Westen unmittelbar an. Das Gebiet stellt ein wichtiges Restvorkommen der ehemals ausgedehnten Heckenlandschaft um Peckeloh dar, die heute nur noch bereichsweise erhalten geblieben ist. Schutz- und Entwicklungsziele liegen im Erhalt eines kleinteilig strukturierten Grünland-Ackerkomplexes sowie in der Aufwertung einer gehölzdurchsetzten, heckenreichen Parklandschaft.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft und Schutzgebiete wird trotz der teilweise unmittelbaren Nachbarschaft mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte mit bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ liegt die Teilfläche 1 in einem Bereich mit tiefreichend humosen Sandböden, dort anstehend als schwarzgrauer, z. T. graubrauner Plaggenesch. Die Ergebnisse einer im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführten Baugrunduntersuchung² bestätigen die anstehenden Plaggeneschböden konkret für den Bereich von Teilfläche 1. Plaggenesche sind ursprünglich durch künstlichen Bodenauftrag entstanden und gelten landesweit aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als schutzwürdig³. Insofern ist infolge der Planung ein Verlust dieser schutzwürdigen Böden nicht auszuschließen. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen (s. Kapitel 6.2).

In den Teilflächen 2 und 3 sind die ursprünglich anstehenden Böden aufgrund ihrer bestehenden Sportstätten-Nutzungen bereits anthropogen beeinflusst. Ursprünglich haben sich in Teilfläche 2 ebenfalls schutzwürdige Plaggenesche entwickelt. Die in Teilfläche 3 als Podsol-Gley anstehenden Sandböden werden in der Karte der schutzwürdigen Böden dagegen nicht als schutzwürdig ausgewiesen.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer werden von den Teilflächen nicht erfasst. Ebenso wenig sind sie Teil von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder von Wasserschutzgebieten.

Der Untersuchungsraum liegt im hydrogeologischen Teilraum „Niederungen der Ems und oberen Lippe“⁴, der hier betroffene Grundwasserkörper Niederung der Oberen Ems (Sassenberg/Versmold) ist auf quartären Sanden aufgebaut, weist mäßige bis mittlere Durchlässigkeiten auf und ist allgemein ergiebig. Gering durchlässige Schichten aus Tonen, Schluffen und Sanden, die auch oberhalb des Grundwasserkörpers auftreten, übernehmen eine große Schutzfunktion. Detail-

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

² LLS Labor für Landschafts- und Sportstättenbau, Prüfbericht Nr. 9666 vom 20.08.2021.

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

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS, Abfrage 13.10.2022.

kenntnisse bzgl. des geologischen Aufbaus im Bereich der Teilflächen liegen der Stadt jedoch nicht vor.

Gemäß Bodenkarte sind die Böden in Teilfläche 1 vom Grundsatz her grundwasserfrei. Für die Teilflächen 2 und 3 wird angegeben, dass das Grundwasser im Mittel zwischen 8–13 dm bzw. 4–8 dm unter Flur steht.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

In den Teilbereichen dieser Änderung sind der Stadt bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) unverzüglich hierüber zu verständigen.

Im Geltungsbereich sind der Stadt bislang auch keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung bislang nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die vorliegende Planung dient insgesamt der Verlagerung und Bündelung der im Ortsteil Peckeloh vorhandenen Sportplätze an einem neuen Standort. Insgesamt werden dadurch keine neuen Verkehre erzeugt. Die Planung wird insbesondere zu einer Verlagerung der Kfz-Verkehre führen. Wesentliche Änderungen im Hinblick auf die grundlegende Erreichbarkeit der Sportangebote in Peckeloh zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV werden dagegen nicht erwartet.

Erschließung und verkehrsbezogene Auswirkungen im Bereich von Teilfläche 1

Die **äußere Erschließung** des neuen Standorts für Kfz soll über das überregionale Verkehrsnetz (Münsterstraße/B 476, Greffener Straße/L 831) erfolgen. Über die Greffener Straße soll der Verkehr den Standort dann von Norden unmittelbar über die Straße Am Wiedenfeld bzw. von Süden über die Straße Langer Weg und die Straße Am Wiedenfeld erreichen. Über die Landesstraße ist der Standort an die Bundesstraße B 476, an die Versmolder Kernstadt und an die weiteren Ortsteile sowie an die umliegenden Kommunen angebunden. Darüber hinaus ist mit Blick auf den z. T.

überregionalen Ligabetrieb hierüber auch eine gute Anbindung an das weitere übergeordnete Straßennetz gegeben. Grundsätzlich sind damit die Möglichkeiten vorhanden, die entstehenden Verkehre ohne Belastung des Siedlungsbereichs auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu lenken.

Möglichkeiten der **fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad** bestehen sowohl aus der Ortslage Peckeloh heraus als auch aus Richtung der Kernstadt. Aus dem Siedlungsbereich Peckeloh heraus ist der Standort v. a. sehr gut zu Fuß und mit dem Rad über die Hebbelstraße zu erreichen. Darüber hinaus stellt die Verbindung Kämpenstraße/Am Wiedenfeld eine ganz wesentliche Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Peckeloh dar.

Ebenso sind über die Hebbelstraße die umliegend vom regionalen Busverkehr regelmäßig bedienten Haltestellen gut zu erreichen – nächstgelegen ist hier in ca. 400 m Entfernung eine Haltestelle an der Ecke Hebbelstraße/Heinestraße. Hierüber ist insbesondere eine Erreichbarkeit des Standorts aus der Kernstadt sowie aus Richtung Marienfeld, Harsewinkel und Greffen gewährleistet.

Um die mit dem neuen Standort verbundenen **verkehrlichen Auswirkungen** auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Anlagennutzung zu Trainingszwecken oder für Punktspiele hinreichend sicher bewerten zu können, ist ein Verkehrsgutachterbüro eingebunden worden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage A.2) wurden aktuelle Verkehrsdaten ermittelt, die am neuen Standort zu erwartenden Verkehre prognostiziert und auf dieser Grundlage die Leistungsfähigkeit der umliegend relevanten Knotenpunkte untersucht. Darüber hinaus werden Handlungsempfehlungen abgeleitet, insbesondere hinsichtlich Fragen der Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigung mit Blick auf die Vermeidung einer übermäßigen Belastung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und die verkehrssichere Erreichbarkeit des Standorts. Die Stadt hat das Gutachten nach Prüfung und unter Berücksichtigung von Korrekturen insgesamt als nachvollziehbar und plausibel bewertet und der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist durch die Planung mit **Mehrverkehren** bei der alltäglichen Nutzung der Sportanlage (Planfall „Alltag“) von im Mittel ca. 260 Kfz/24h zu rechnen. Für den Spielbetrieb am Wochenende (Planfall „Event“) wurden im Mittel zusätzlich ca. 370 Kfz/24h prognostiziert. Für den Planfall „Event“ werden dabei im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bis zu 500 Besuchende für Wochenendspiele angesetzt, so dass im Vergleich zum Bestand (im Schnitt reisen bei Heimspielen in der Westfalenliga zwischen 250–350 Besuchende an) bereits deutlich höhere Werte im Rahmen der grundlegenden Machbarkeitsuntersuchung berücksichtigt werden.

Untersucht wurde unter Berücksichtigung der geplanten äußeren Erschließung die **Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenbereiche**, Bezug genommen wird auf den in Summe verkehrsintensiveren Planfall „Alltag“ jeweils in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde. Hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit geprüft wurden die für die Planung als relevant eingestuft Knotenpunkte im bestehenden Verkehrsnetz: Kreuzungspunkte der für die Erschließung vorgesehenen Straße Am Wiedenfeld mit der Greffener Straße (L 831)/Kämpenstraße, mit der Hebbelstraße und mit den Straßen Langer Weg/Stränger Straße und darüber hinaus die Kreuzung L 831/Langer Weg. Die im Rahmen der Umsetzung vorgesehenen Zu-/Abfahrtbereiche auf die von der Straße Am Wiedenfeld anfahrbare Stellplatzanlage sind im Rahmen der gutachterlichen Ermittlungen zu einem ergänzenden neuen Knotenpunkt zusammengefasst worden.

Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass für den Prognosefall 2035 bei Umsetzung des Vorhabens die Verkehrsmengen durch die verursachten Neuverkehre an allen betrachteten Knotenpunkten leicht ansteigen, hiermit aber keine wahrnehmbaren Veränderungen der Verkehrs-

qualität verbunden sind – die im Bestand vorhandenen Qualitätsstufen A (sehr gut) und B (gut) bleiben unverändert erhalten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke wird auf der Straße Am Wiedenfeld sowie auf der Stränger Straße/Langer Weg jeweils um rd. 100 Kfz/24h zunehmen, auf den weiteren umliegenden Straßen wurden keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrsstärken festgestellt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Ziel der Stadt Versmold ist es, Ortsdurchfahrten, insbesondere von Verkehren aus westlicher Richtung, und damit negative Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu vermeiden. Entsprechende Steuerungsmöglichkeiten bestehen sowohl auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene (z. B. durch Festsetzungen der Zu-/Abfahrten auf den Standort und von Zu-/Abfahrtsverboten entlang der weiteren Verkehrsflächen) als auch im Rahmen der Umsetzung durch Maßnahmen der Verkehrslenkung (im Gutachten empfohlen wird eine entsprechende Beschilderung für den Besucherverkehr auf Bundes- und Landesstraße). Die Stadt hat hinsichtlich der weitergehenden verkehrslenkenden Maßnahmen Gespräche mit der zuständigen Behörde des Kreises Gütersloh geführt – mit bisheriger Kenntnis wird auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung die Umsetzung einer entsprechenden Beschilderung von Seiten des Straßenbaulastträgers unterstützt. Die Stadt geht insofern davon aus, dass die Erreichbarkeit des Standorts vorrangig über das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt und eine Belastung der Ortslage Peckeloh mit Blick auf Durchgangsverkehre vermieden werden kann.

An den bestehenden Standorten stellt insbesondere der an Wochenenden mit besucherintensiveren Spielen der Westfalenliga auftretende **ruhende Verkehr** ein Problem dar. Um vorliegend hinreichend Stellplatzmöglichkeiten anbieten zu können und Parkverkehre entlang der Straßen zu vermeiden, hat die Stadt im Rahmen der Standortdiskussion eine hinreichend große Fläche berücksichtigt, um in der Umsetzung entsprechende Stellplatzmöglichkeiten auf dem Standort vorhalten zu können. Die Größe der Sportanlagen erfordert nach den Vorgaben der Stellplatzverordnung NRW den Nachweis von ca. 70–80 Kfz-Stellplätzen. Nach bisheriger Kenntnis sind auf Grundlage der Sportanlagenplanung auf dem Standort mindestens 150 Stellplätze möglich, so dass nach Einschätzung der Stadt die aus der Nutzung resultierenden Besucher-Kfz auf der Fläche selbst untergebracht und wesentliche Belastungen der umliegenden Wohngebietsstraßen vermieden werden können.

Verkehrsbezogene Auswirkungen im Bereich der Teilflächen 2 und 3

Für die Teilflächen 2 und 3 werden mit Blick auf die Nutzungsaufgabe der Sportplätze bzw. den hiermit verbundenen Wegfall der verkehrintensiveren Ligaspiele (Mannschaften und Besucher) jeweils erhebliche Verbesserungen der bisherigen Situation erwartet. Insbesondere die an den Wochenenden bislang gegebene Problemlage infolge der starken Belastung der umliegenden Wohnstraßen durch parkende Kfz kann hierdurch aufgelöst und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Darüber hinaus werden innerhalb der verkehrlich erschlossenen Siedlungslage weder infolge der Nutzungsänderung von einer schulbezogenen Gemeinbedarfsnutzung hin zu einer Wohnbaufläche in Teilfläche 2 noch durch die Rücknahme der Sportlagennutzung verbunden mit einem baulichen Lückenschluss im Sinne der Nachverdichtung in Teilfläche 3 neue verkehrliche Konflikte ausgelöst.

4.2 Immissionsschutz

Immissionsrelevante Auswirkungen sind insbesondere für den neuen Standort (Teilfläche 1) zu prüfen. Für die weiteren Teilflächen wird analog zu den verkehrlichen Auswirkungen eine deutliche Verbesserung für die jeweilige Wohnnachbarschaft erwartet.

Wesentliche Bedeutung haben für **Teilfläche 1** auf Ebene der gesamträumlichen Planung und Standortentscheidung die mit der Planung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen ermöglichten Lärmauswirkungen auf die umliegende Wohnnachbarschaft. Aufgrund der i. W. angestrebten Umsetzung von Sportflächen ist dabei insbesondere der **Sportanlagenlärm** in den Blick zu nehmen. Hinsichtlich des neuen Standorts ist mit Immissionen zu rechnen, die sich aus den Nutzungen der Sportanlagen im Trainings- und Ligabetrieb, aus ergänzenden vereinsbezogenen Nutzungen sowie durch die Stellplatznutzung ergeben. Die grundsätzliche Standorteignung ist im Rahmen der Standortdiskussion aufgrund der besondere Bedeutung der Immissionsschutzfragen unter Zugrundelegung der bisher geplanten Nutzungen und Nutzungsintensitäten auf der Fläche sowie der zu erwartenden Zuschauerzahlen durch ein Schallgutachterbüro vorgeprüft worden (s. Anlage A.1).

Den Berechnungen des Gutachtens werden die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zugrunde gelegt. Eingeflossen sind mit Blick auf den Sportanlagenbetrieb die aktuell absehbaren Nutzungen, Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten, die im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit etwas Spielraum berücksichtigt worden sind. Geprüft wurde vorrangig ein Tagbetrieb der Anlage durch Training und Ligaspiele außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten (werktags 6–8 Uhr, sonn-/feiertags 7–9 Uhr); ergänzend wurde mit Blick auf eine nicht auszuschließende Nutzung des Vereinsheims bei gemeinschaftlichen Zusammenkünften auch entsprechender Abreiseverkehr nach 22 Uhr (Nachtzeit im Sinne der Regelwerke) geprüft. Die Stadt hält die im Gutachten getroffenen Annahmen für realistisch und für geeignet, um die mit der Planung ermöglichten Lärmauswirkungen unter Zugrundelegung der zum maßgeblichen Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnisse zu ermitteln. Vor diesem Hintergrund bewertet die Stadt die im Gutachten gewählten Eingangsparameter und Berechnungsgrundlagen als sachgerecht und methodisch richtig.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens können an allen im Umfeld relevanten Immissionsorten die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten und oft auch deutlich unterschritten werden. Die Stadt teilt insofern die Einschätzung des Gutachterbüros, *dass die in Rede stehende Sportanlage im Einklang mit den nachbarschaftlichen Schallschutzrechten betrieben werden kann. Auch die Spitzenpegel-Situation während der Sportnutzung stellt sich als unkritisch dar.* Anhaltspunkte, die auf FNP-Ebene die geplante Entwicklung des Sportanlagen-Ersatzstandorts aus Immissionsschutzgründen ausschließen würden, sind nicht erkennbar. Der konkrete Verträglichkeitsnachweis kann jedoch erst unter Zugrundelegung der Detailplanungen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Hinsichtlich **weiterer mögliche Emissionen bzw. Immissionen** gilt für Teilfläche 1 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend Folgendes:

- **Verkehr:** Im näheren Umfeld des Plangebiets verläuft die Greffener Straße (L 831), wesentliche Immissionen (Lärm, Abgase), die bis in das Plangebiet wirken, sind nicht bekannt. Darüber hinaus werden infolge der Planung Mehrverkehre in einer überschaubaren Größenordnung erzeugt, die zudem mit Blick auf die geplante Erschließung nicht durch den wohngeprägten Ortsteil geführt werden sollen. Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren ist zum planinduzierten Verkehrslärm eine ergänzende schalltechnische Untersuchung eingeholt worden (s. dort). Anhaltspunkte, dass durch den Mehrverkehr an umliegenden Wohnhäusern

Pegelerhöhungen in einer für den Menschen hörbaren Größenordnung entstehen könnten, haben sich nicht ergeben. Eine grundlegende Verträglichkeit der Nutzung mit den bestehenden Rechten betroffener Wohnnutzungen ist nachgewiesen worden.

- **Landwirtschaft:** Das Umfeld des Änderungsbereichs wird u. a. durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, diesbezügliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen. Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld nicht bekannt. Eine besondere Konfliktlage ist für das Planungsziel nicht erkennbar.
- **Gewerbe:** Gewerbliche Nutzungen mit ggf. relevanten Immissionen für die aktuelle Planung sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Ebenso sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt.
- **Sonstige Immissionen:** Es liegen bislang keine Kenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

Standortentscheidung und Flächennutzung für die **Teilflächen 2 und 3** werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- **Verkehr:** Auf Teilfläche 2 wirken Geräuschimmissionen ein, die durch den Kfz-Verkehr auf der B 476 verursacht werden. Mit Blick auf die bereits seit vielen Jahren entlang dieser Straße entwickelten Wohnsiedlungsbereiche werden mit bisheriger Kenntnis keine Konflikte erwartet, die gegen eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort sprechen könnten. Auf den nachgelagerten Planungsebenen bestehen darüber hinaus hinreichend Möglichkeiten durch schallschützende Maßnahmen auf eine konkrete Nutzung angemessen reagieren zu können. Für Teilfläche 3 werden keine entsprechenden Vorbelastungen gesehen.
- **Landwirtschaft:** Im Umfeld der Änderungsbereiche sind jeweils auch landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Entsprechende 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.
- **Gewerbe:** Gewerbliche Nutzungen (inkl. Störfallbetriebe) sind im jeweils nahen Umfeld nicht bekannt. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben werden deshalb nicht gesehen.
- **Sonstige Immissionen:** Kenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen auch für diese beiden Teilflächen nicht vor.

Zusammenfassend wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass der Standort von Teilfläche 1 aus Sicht des Immissionsschutzes für die geplante Sportanlagenentwicklung gut geeignet ist. Darüber hinaus führen auch die Änderungen zu Wohnbauflächen bzw. zu landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Teilflächen 2 und 3 immissionsschutzfachlich zu keinen neuen Konfliktlagen. Dort ist mit Blick auf Fragen des Immissionsschutzes mit einer deutlichen Verbesserung der aktuellen Situation zu rechnen. Ein weiterer Handlungsbedarf wird auf Ebene des vorbereitenden FNP nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die in Teilfläche 1 geplante Sportanlage liegt am Rand des erschlossenen Siedlungsbereichs, Möglichkeiten zum Anschluss an die **Energie- und Wasserversorgung** sowie zur **Schmutzwasser- und Abfallentsorgung** sind grundsätzlich vorhanden. Teilfläche 2 und 3 sind bereits Teil an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Ergänzende Maßnahmen für hinzukommende bauliche Anlagen sind jeweils nutzungs- bzw. bedarfsabhängig durchzuführen.

Die Belange des vorbeugenden **Brandschutzes** sind im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Allgemein sind die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁵ zu entnehmen.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz mit Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach 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. Unter Berücksichtigung einer satzungsgemäßen Entwässerung kann ein sachgemäßer Umgang mit anfallendem Regenwasser vom Grundsatz her sichergestellt werden.

Weitergehende Fragen der technischen Erschließung und der Wasserwirtschaft sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens bzw. einzelfallbezogen im Rahmen der Umsetzung abschließend zu klären. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren vorzulegen. Das Erfordernis für Maßnahmen auf FNP-Ebene wird hier nicht gesehen.

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 und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der Umweltbericht 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** beigefügt.

Im Ergebnis werden im Teilbereich 1 durch die Sportanlage inkl. Stellplätzen etc. neben der baulichen Inanspruchnahme von aktuell ganz überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und der hiermit verbundenen erstmaligen Versiegelung bzw. Verdichtung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden/Wasser auch Änderungen der Lebensraumstrukturen und des Orts-/Landschaftsbilds vorbereitet. Die Auswirkungen sind mit Blick auf die anthropogene Vorprägung in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen begrenzt. Mit derzeitiger Kenntnis sind besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen bislang nicht erkennbar.

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

In Teilfläche 2 werden aufgrund der ermöglichten Nutzungsänderung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche keine wesentlichen Änderungen bewirkt. Eine baulich geprägte Nutzung wird dort auch weiterhin möglich sein.

In Teilfläche 3 werden aufgrund der weitgehenden Rücknahme der bisherigen Sportflächennutzung grundsätzlich positive Wirkungen für die einzelnen Umweltbelange bewirkt, umweltrelevante Zielkonflikte bestehen nicht.

Zusammenfassend ergeben die Arbeiten, dass die 60. FNP-Änderung aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar ist.

4.5 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 berücksichtigen. 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 dieser FNP-Änderung wird am neuen Sportanlagenstandort der dauerhafte Verlust unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen mit intensivem Ackerbau sowie die Inanspruchnahme von schutzwürdig kartierten Plaggeneschböden (Archivfunktion) vorbereitet. Die ermöglichte Standortzusammenlegung und -verlagerung erfordert neben der Errichtung der Sportanlagen selbst auch die Umsetzung neuer Infrastrukturen (Stellplätze, Umkleiden, sanitäre Einrichtungen etc.). Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens 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. Zudem gehen die überplanten Flächen der Landwirtschaft verloren. Laut Bodenkarte sind die Wertzahlen des betroffenen Ackerbodens gering. Angesichts der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind zudem Überprägungen und Vorbelastungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nicht auszuschließen.

Mit Blick auf das wesentliche Planungsziel, die sportlichen/freizeitbezogenen Nutzungsangebote im Stadtgebiet und hier speziell im Ortsteil Peckeloh langfristig aufrecht zu erhalten, liegt mit der Standortentwicklung auf Teilfläche 1 ein aus Sicht der Stadt unvermeidbarer **Zielkonflikt mit dem Bodenschutz und der Landwirtschaft** vor, der in die Abwägung einzustellen ist. Im Rahmen der Standortdiskussionen hat sich gezeigt, dass für die angestrebte Aufrechterhaltung der nutzbaren Sportflächen in Peckeloh weder die bestehenden Standorte hinreichend geeignet sind noch andere im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen zur Verfügung stehen. Damit ist eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen im Ortsrandbereich unvermeidbar. Mit den Eigentümern der für den Ersatzstandort einschließlich notwendiger Eingrünungen etc. erforderlichen Flächen konnte im Vorfeld der Planung eine entsprechende Vereinbarung hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung erzielt werden. Bezüglich der grundlegenden Entscheidung für die Entwicklung des neuen Standorts und die gegen eine Weiternutzung der vorhandenen Standorte sprechenden Gründe wird auf die in Kapitel 2 dargelegte umfangreiche Standortprüfung und -bewertung verwiesen. Darüber hinaus kann sich die vorliegende Bauleitplanung im planerischen Gesamtkontext mit Blick auf die vorbereitenden Nutzungsänderungen in den Teilflächen 2 und 3 positiv auf Bodenschutz und Flächenverbrauch an anderer Stelle im Ortsteil auswirken (Stichworte

Nachnutzung innerörtlicher Flächenpotenziale, Rücknahme baulicher Anlagen im Ortsrandbereich).

Eine Inanspruchnahme von **schutzwürdigen Plaggeneschböden** ist aufgrund der im Versmolder Siedlungsraum sehr weit verbreiteten Plaggenesche kaum zu vermeiden, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Die Standortdiskussion hat gezeigt, dass Plaggeneschböden den bebauten Siedlungsbereich von Peckeloh ganz überwiegend umgeben und somit eine Betroffenheit bei fast allen geprüften Standorten gegeben ist. Angesichts der Bedarfslage und fehlender Alternativen stellt ein Verzicht auf die Sportanlagenplanung keine Option für die Stadt Versmold dar, so dass der Verlust schutzwürdiger Archivböden im Bereich von Teilfläche 1 somit nicht zu vermeiden ist. Über Flächen mit vergleichbaren Archivböden, die im Sinne des bodenschutzbezogenen 1:1-Ausgleichs an anderer Stelle dauerhaft unter Schutz gestellt werden könnten, verfügt die Stadt aktuell nicht. Alternativ soll daher im Rahmen der Umsetzung in Abstimmung mit dem Geologischen Dienst NRW eine Dokumentation der betroffenen Archivböden vorgenommen werden. Im Rahmen der Abwägung bewertet die Stadt dieses Vorgehen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Entwicklung des Sportanlagen-Ersatzstandorts unstrittig zu Eingriffen und zu grundlegenden Zielkonflikten mit Bodenschutz und Landwirtschaft im Planbereich führen wird. Diese Belange müssen mit Blick auf die notwendige Aufrechterhaltung der Sportplatzflächenangebote in Peckeloh im Interesse der Belange von Sport/Freizeit und des hiermit unvermeidbar verbundenen Flächenbedarfs vorliegend jedoch zurückgestellt werden. Alternativ entwickelbare Standorte innerhalb der bebauten Ortslage sind nicht vorhanden. Im Zuge der Standortdiskussionen hat sich darüber hinaus gezeigt, dass auch in den Ortsrandbereichen keine anderen geeigneten Flächen zu Verfügung stehen. Die in den Teilflächen 2 und 3 ermöglichte bauliche Nachnutzung von innerörtlich bereits beanspruchten Flächen sowie die Rücknahme siedlungsbezogener Nutzungen im Ortsrandbereich sind mit den Belangen von Bodenschutz und Flächenverbrauch grundsätzlich vereinbar und können – wenn auch in einem deutlich geringeren Umfang – ausgleichend wirken. Angesichts der dargelegten Rahmenbedingungen und Ziele wird die in Teilfläche 1 ermöglichte Inanspruchnahme der Böden und die Inanspruchnahme von Ackerflächen im geplanten Umfang für notwendig und vertretbar gehalten.

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. Für die vorbereitende Ebene der Flächennutzungsplanung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Die Änderung des FNP bereitet in Teilfläche 1 die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen und damit eine bauliche Nutzung bislang unversiegelter Flächen vor. Standortwahl und Flächendarstellung resultieren aus den o. g. Zielen und Rahmenbedingungen. Eine Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Teilen/Gebieten von Natur und Landschaft wird vermieden. Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können u. a. durch erstmalige Versiegelung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden, Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds etc. verursacht werden. Aufgrund der erläuterten Rahmenbedingungen und städtebaulichen Ziele räumt die Stadt der Planung am Standort Am Wiedenfeld Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Durch geeignete Regelungen auf Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung kann zudem angemessen auf die in den Randbereichen erfassten Gehölzstrukturen reagiert werden.

Aufgrund bereits vorhandener anthropogener Nutzungen wird der Landschaftsraum infolge der geplanten Nutzungsänderungen in den Teilflächen 2 und 3 nicht über den heutigen Zustand hinaus belastet. Zusätzliche, ggf. maßgebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Zudem kann der mit der Aufgabe der Sportplatznutzung im Bereich Wöstenstadion verbundene Rückbau vorhandener Anlagen in einem gewissen Rahmen eingriffsmindernd wirken.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für die Entwicklung des neuen Standorts ist im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren durchzuführen. Vorliegend erfolgt die Eingriffsbilanzierung unter Zugrundelegung der konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77. Die dort definierten verbindlichen Rahmenbedingungen für bauliche Maßnahmen, Begrünungsmaßnahmen etc. werden für die fachlich-rechnerische Bilanzierung des Eingriffs herangezogen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs insgesamt 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 im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist hierbei, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen können.

Eine artenschutzfachliche Relevanz kann sich bei Umsetzung der Sportanlagen auf Teilfläche 1 ergeben – die Änderung des FNP bereitet dort die Neuinanspruchnahme einer bisher ackerbaulich genutzten Flächen zugunsten einer Fläche für Sport- und Spielanlagen vor. Infolgedessen werden insbesondere ein Wandel der Lebensraumstrukturen durch eine erstmalige Versiegelung für Sportflächen, Gebäude und Stellplatzflächen sowie nutzungsbedingte Emissionen bewirkt. Um im Gesamtkontext mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, ist ein Gutachterbüro eingebunden worden. Auf den als Anlage zur Begründung beigefügten **Artenschutzbeitrag** (s. Anlage A.3) wird ergänzend verwiesen.

In Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen wurden vorliegende Fachinformationen ausgewertet und im Zeitraum März–Juli 2022 mehrere Begehungen im Untersuchungsraum durchgeführt. Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsgebiets umfasste dabei über den neuen Sportanlagenstandort hinaus einen Umkreis von ca. 150–170 m. In die fachgutachterliche Prüfung einbezogen wurden unter Berücksichtigung der Biotopausstattung die Artengruppen Säugetiere und Vögel; das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Schmetterlinge und Käferarten konnte bereits im Zuge der Vorprüfung ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Erfassung der **Avifauna** wurden vier in NRW planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet angetroffen (Star und Feldsperling als Brutvögel, Mäusebussard und Waldkauz als Nahrungsgäste). Tatsächliche Brutnachweise wurden jedoch ausschließlich im weiteren Umfeld des Plangebiets erbracht, zudem konnte der Verlust geeigneter Brutstätten innerhalb des Plange-

biets bei Erhalt der randlichen Kleingehölzflächen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe sowie der Aktionsradien der hier relevanten Greif- und Eulenvögel nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsfläche. Optische und akustische Auswirkungen infolge der Planung sind für diese Arten als nicht relevant einzustufen. Darüber hinaus ist im Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Landschaftsraum eine Vielzahl charakteristischer Vogelarten zu erwarten, die nicht besonders geschützt und nicht als planungsrelevante Art in NRW gelistet sind. Bei diesen sog. Allerweltsarten ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der Planung ausreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Nach den im Artenschutzfachbeitrag dargelegten Erkenntnissen kann ein Vorkommen von insgesamt sechs **Fledermausarten** (Breitflügel-Fledermaus, Fransenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus) im Untersuchungsraum nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Plangebiet zwar nicht festgestellt, gleichwohl weist insbesondere der in den Randbereichen vorhandene, teilweise ältere Baumbestand eine Vielzahl hierfür geeigneter Strukturen in Form von Höhlen und Spalten auf. Potenzielle Leitstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet stellt für diese Arten aber ein potenzielles Jagdhabitat dar. Im Ergebnis der Prüfung wurde hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen der Planung jedoch festgestellt, dass bei Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. Einschränkungen für mögliche Jagdhabitats werden aufgrund des weiten Spektrums genutzter Biotopstrukturen als gering eingeschätzt. Negative Auswirkungen infolge von Lärmemissionen im Rahmen der Nutzung der Anlagen sowie durch erhöhte Kfz-Verkehre können aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der diesbezüglich hohen Toleranz der potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen durch optische Wirkungen infolge der Beleuchtung der Spielfelder im Zuge der künftigen Nutzung zu vermeiden, wird die Umsetzung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung sowie eine auf das Notwendige beschränkte Ausleuchtung der umliegenden Gehölzstrukturen empfohlen. Hiermit kann in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren sachgerecht umgegangen werden. Hinweise auf Artenschutzbelange, die auf Dauer einer Sportanlagennutzung im Bereich Am Wiedenfeld entgehen würden, sind bislang nicht erkennbar.

Die in den Teilflächen 2 und 3 gelegenen Strukturen weisen aufgrund der jeweiligen Einbindung in den Siedlungsraum und der dort bestehenden Störeinflüsse eine Lebensraumeignung für häufig vorkommende, störungsunempfindliche „Allerweltsarten“ auf. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden durch die ermöglichten Nutzungsänderungen auch nicht erheblich verändert. Daher geht die Stadt bislang davon aus, dass artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG dort nicht ausgelöst werden.

Zusammenfassend 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. Ergänzend hingewiesen wird auf die erforderliche Berücksichtigung der Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat – nicht erst seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Klimas zu berücksichtigen. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung werden nach heutigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen im Planverfahren vorbereitet:

- Mit Blick auf die ermöglichte Standortverlagerung und -zusammenführung auf Teilfläche 1 wird im gesamträumlichen Kontext kein zusätzlicher Verkehr erzeugt; die bereits heute durch die Sportanlagen in Teilfläche 2 und 3 vorhandenen Verkehre werden an den östlichen Siedlungsrand verlagert. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Teilfläche 1 ist auch nicht mit erkennbaren Umweg-/Mehrfahrten zu rechnen. Ebenso ist mit Blick auf alternative Mobilitätsmöglichkeiten mit keinen wesentlichen Veränderungen zu rechnen (v. a. ähnliche Erreichbarkeit der im Umfeld vorhandenen Bushaltestellen, vergleichbare Rad-/Fußwegeanbindung des neuen Standorts).
- Mit der städtebaulich sinnvollen Nachnutzung von bereits für siedlungsbezogene Nutzungen vorgesehenen Flächen im Bereich der Teilflächen 2 und 3 kann mit Blick auf wohnbauliche Maßnahmen eine weitere Flächeninanspruchnahme im Freiraum vermieden werden. Zudem ist die Rücknahme von Nutzungen im Ortsrandbereich in Teilfläche 3 positiv zu werten.
- Für alle Teilflächen ist ein Anschluss an bestehende technische Infrastrukturen möglich, so dass über die grundstücksbezogenen Erschließungsmaßnahmen hinaus keine neuen Infrastrukturnetze erforderlich sind und vorhandene Anlagen ausgelastet werden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat im Mai 2016 ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept mit dem Ziel beschlossen, die CO₂-Emissionen im Stadtgebiet zu senken. Als ein wesentlicher Baustein wird der verstärkte Einsatz von Solaranlagen gesehen. Eine umfassende Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen) ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung als Sportanlage oder zu Wohnbauzwecken in allen drei Teilbereichen grundsätzlich gut möglich. Die Konkretisierung und Umsetzung kann aber erst im Zuge der Objektplanung erfolgen.

Die erstmalig für eine Sportanlagenutzung vorbereitete Teilfläche 1 ist Teil des Landschaftsraums am östlichen Siedlungsrand von Peckeloh und durch die vorhandene Ackerfläche sowie randlich stockende Gehölzbestände geprägt. Der Standort ist zum einen unmittelbar aus dem Siedlungsbereich gut zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen, zum anderen ist er über die Straße Am Wiedenfeld unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Änderungsbereich oder im Umfeld liegen der Stadt nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der Teilfläche ist jedoch nicht bekannt. Grundsätzlich ist mit der Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Sport- und Spielflächen der Verlust einer Freifläche verbunden, die laut der Klimaanalyse-Gesamtbetrachtung des LANUV aktuell nur eine geringe thermische Ausgleichsfunktion aufweist, so dass durch die Planung bedingte erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima dort nicht zu erwarten sind. Durch

weitergehende Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können darüber hinaus Maßnahmen zu Gehölzerhalt, Eingrünung etc. sinnvoll geregelt werden.

Teilfläche 2 ist für eine schulbezogene Gemeinbedarfsnutzung bereits im Rahmen der Siedlungsentwicklung bebaubar. Die FNP-Änderung ermöglicht nunmehr eine eher allgemein durch Wohnungsbau und Wohnfolgenutzungen vorbereitete Nutzung der grundsätzlich gut erschlossenen und in den Siedlungskontext eingebundenen Fläche. Anhaltspunkte für wesentliche Änderungen der örtlichen klimatischen Verhältnisse werden dort nicht gesehen.

Teilfläche 3 weist mit Blick auf die grünflächengeprägte Sportanlagenutzung laut der Klimaanalyse-Gesamtbetrachtung des LANUV aktuell eine hohe thermische Ausgleichsfunktion auf. Unter Berücksichtigung des dort anschließend insgesamt kleinteiligen und durch verschiedenartige Gehölz- und Gewässerstrukturen gegliederten Landschaftsraums werden infolge der künftigen freiraumbezogenen Nutzungsmöglichkeiten und der nur untergeordneten Nachverdichtung ebenfalls keine wesentlichen Änderungen der klimatischen Situation erwartet.

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

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die **Einleitung des Verfahrens** sowie die vorläufige Festlegung der Geltungsbereiche der 60. FNP-Änderung sind in den Sitzungen der Stadtvertretung Versmold im Juni und September 2022 beschlossen worden (VL-48/2022 und VL-48/2022 1. Ergänzung). Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde nach Vorstellung der Vorentwurfsplanung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im September 2022 gefasst (VL-88/2022).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme zwischen dem 21.10.–21.11.2022, ergänzend wurde ein Informationsabend am 02.11.2022 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden v. a. aus der Nachbarschaft des neuen Sportanlagenstandorts erhebliche Vorbehalte und Kritik hinsichtlich der Planung vorgetragen. Dabei sind zentrale Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen angesprochen worden, die zum einen grundlegende allgemeine Planungsaspekte (Bedarf, Standortwahl und -größe, Planungsziele, Planinhalte) und zum anderen konkret mit der geplanten Sportanlage verbundene Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umwelt betreffen. Insbesondere werden erhebliche Auswirkungen durch die mit der Sportanlage verbundenen Immissionen befürchtet und Aspekte der Verkehrssicherheit und des ruhenden Verkehrs kritisch hinterfragt. Thematisiert worden sind zudem die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz, die ermöglichte Flächeninanspruchnahme und der hiermit verbundene Verlust von unversiegeltem Boden, schutzwürdigen Plaggeneschen und landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie diverse wasserwirtschaftliche Fragestellungen. Des Weiteren wird durch die Planung insgesamt ein deutlicher Verlust der Wohnqualität erwartet. Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung hatten sich die Nachbarschaften der Sportplätze an Grundschule und Wöstenstadion kritisch hinsichtlich einer Fortführung der Nutzungen an den bestehenden Standorten geäußert.

Die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** erfolgte im Zeitraum vom 28.10.–30.11.2022. Seitens der Nachbarkommunen sind keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden. Von den Fachbehörden sind Prüfungen und Aussagen zur Niederschlagsentwässerung gefordert und Anregungen zum Umgang mit den betroffenen schutzwürdigen Böden vorgetragen worden. Bedenken allgemeiner Art bestehen aufgrund der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen.

Eine umfassende Auswertung der Stellungnahmen ist in den Beratungsunterlagen erfolgt (s. VL-11-2023). Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 08.02.2023 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und im Ergebnis beschlossen, die Bauleitplanung unter Zugrundelegung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen.

Vermold, im Februar 2023