

STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 81**

„Östlich Wiesenstraße/südlich Kaupmanns Kamp“

Vorentwurf, November 2023

Stadt Versmold
Münsterstr. 16, 33775 Versmold

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
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 und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Grünordnung
 - 5.2 Erschließung und Verkehr
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – wird zum Entwurf erstellt –

1. Einführung

Die Stadt Vermold möchte auf Grundlage ihres städtischen Konzepts zur Spielleitplanung das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche in der Kernstadt erweitern. Aus dieser Zielgruppe ist der Wunsch nach einem zusätzlichen Freizeitangebot für den Gelände- und Mountainbikesport an die Stadt herangetragen worden, dem mit der Anlage einer Dirtbike-Strecke im Süden der Kernstadt nachgekommen werden soll. Dort ist es der Stadt gelungen, im unmittelbaren Anschluss an einen im Siedlungsrandbereich errichteten Bolzplatz Einvernehmen zur Anpachtung eines für diese Nutzung grundsätzlich geeigneten Grundstücks zu erzielen. Der dort bereits bestehende Bolzplatz hat als vereinsungebundenes Angebot für Kinder und Jugendliche nach dem städtischen Spielflächenkonzept (2020) eine hohe Bedeutung im Spielbezirk. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bietet es sich an, die beiden Nutzungen auf den dann insgesamt verfügbaren Fläche miteinander zu verbinden und zum anschließenden Landschaftsraum durch die Fortführung bestehender Gehölzstrukturen räumlich einzubinden. Zur Unterstützung der Umsetzung sollen LEADER-Fördermittel im Rahmen eines GT-8-Projekts beantragt werden.

Darüber hinaus plant die Stadt in diesem südlichen Randbereich der Kernstadt auch die Neuanlage von Kleingärten, nachdem dort Teilflächen in einem im Flächennutzungsplan (FNP) für eine derartige Nutzung vorgesehenen Bereich verfügbar gemacht werden konnten. Hintergrund der städtischen Bemühungen ist die Umsetzung eines neuen Wohngebiets nördlich der Bielefelder Straße im Osten der Kernstadt (s. Bebauungsplan Nr. 73 „Südlich Sandbreite“). Für die Erschließungsarbeiten mussten die Vereinbarungen für dort seit den 1960er Jahren ausgeübte kleingärtnerische Nutzungen beendet und die Anlage mit einzelnen Gartenparzellen aufgegeben werden. Die Stadt möchte den betroffenen Kleingärtnern am vorliegenden neuen Standort Ersatzflächen anbieten und darüber hinaus auch weitere Interessenten ansprechen. Der Standort ist aus dem Siedlungsbereich heraus noch gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar und kann an die notwendigen Versorgungsinfrastrukturen angeschlossen werden.

Die für die ergänzenden Freizeit- und Erholungsangebote vorgesehenen Flächen liegen insgesamt am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, werden aber auf der übergeordneten FNP-Ebene mit Ausnahme der für die Umsetzung der Dirtbike-Stecke vorgesehenen Fläche bereits als Grünflächen (Bolzplatz und Dauerkleingärten) vorgehalten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 ist gegeben, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu schaffen. Auf die gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren erfolgende 64. FNP-Änderung zur Einbeziehung der Dirtbike-Fläche in den siedlungsnahen Grünflächenbereich wird ergänzend verwiesen.

Angesichts der geplanten Flächensicherungen für freizeitbezogene Nutzungen, die nicht auf eine Bebauung der Flächen abzielen und damit auch keine weitergehenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfordern, wird vorliegend ein einfacher Bebauungsplan nach § 30(3) BauGB aufgestellt. Vorhaben sind demnach zulässig, wenn sie den Festsetzungen des (einfachen) Bebauungsplans nicht widersprechen; ergänzend gelten die Vorschriften des § 35 BauGB für Sachverhalte, die nicht von den Festsetzungen abgedeckt sind.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 umfasst ca. 3,4 ha und liegt am südlichen Rand der Versmolder Kernstadt. Das Plangebiet erfasst die Flurstücke 65, 67, 68, 69, 377, 378 und Teile des Flurstücks 74 (alle in Flur 12) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Wegeparzelle südlich der Wohnbebauung Kaupmanns Kamp
- im Osten, Südosten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Südwesten durch die TWE-Strecke
- im Westen durch die Wiesenstraße.

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt am südlichen Rand der Kernstadt von Versmold im Außenbereich. Im Nordosten werden ein Bolzplatz sowie eine Trafostation der Stadtwerke Versmold erfasst. Der Bolzplatz inklusive einer dreiseitigen Wallanlage wurde im Jahr 1999 baurechtlich genehmigt und entsprechend umgesetzt. Er ist als Rasenfläche mit zwei kleineren Fußballtoren und jeweiligen Ballfangzäunen angelegt worden und wird zur nördlichen Wohnbebauung hin durch einen 3 m hohen, u-förmig angelegten und bepflanzten Erdwall abgeschirmt. Der Platz ist über einen Wirtschaftsweg mit Zugang im Südwesten erreichbar. Die Fläche wird im südlichen Bereich über die Bolzplatznutzung hinaus z. T. für die Ablagerung von Sand genutzt und darüber hinaus durch weitere Gehölzpflanzungen zum im Süden anschließenden Freiraum abgeschirmt. Im Norden dient eine Freifläche zwischen Wall, Trafo und Wirtschaftsweg zurzeit als Zwischenlager für Baumaterialien. Südlich der Bolzplatzfläche wird eine Ackerfläche überplant.

Der o. g. Wirtschaftsweg zweigt im Norden unmittelbar nach dem Ortsausgang von der Wiesenstraße in südöstliche Richtung ab. Er umfasst insgesamt eine rund 11 m breite Wegeparzelle, die als ca. 3–3,5 m breiter Schotterweg mit beidseitigem Wegebegleitgrün einschließlich einzelner Gehölze ausgebildet ist. Der Weg ist u. a. Teil eines örtlichen Rundwanderwegs, der von der Altstadt bis in das südlich gelegene Naturschutzgebiet „Versmolder Bruch“ geführt wird.

Westlich an diesen Wirtschaftsweg angrenzend erstreckt sich bis zur Wiesenstraße zunächst eine weitgehend durch diversen Gehölzaufwuchs geprägte und z. T. sehr dicht bewachsene Fläche. Dort südlich entlang der Wiesenstraße anschließend folgen bis zur Bahnstrecke der TWE Grünlandflächen mit einzelnen, i. W. kleineren Gehölzen.



Übersicht Bestand und geltendes Planungsrecht

(Geltungsbereich B-Plan Nr. 81 markiert; ohne Maßstab)

Kartengrundlage: Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

▲ Nord

Das östliche, südliche und westliche **Umfeld des Plangebiets** ist i. W. durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland) und gliedernde Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume, Hecken) geprägt. Entlang der westlich anschließenden Wiesenstraße ist beidseitig der Fahrbahn eine Mehlsbeerentallee angelegt worden. Die Wiesenstraße selbst ist auf einer Breite von ca. 5 m asphaltiert, darüber hinaus wird ergänzend zu den Gehölzen plangebietsseitig ein Entwäs-

serungsgraben entlang der Straße geführt. Die Geschwindigkeit ist in Höhe des Plangebiets auf 50 km/h bzw. auf 20 km/h reduziert. Im Südwesten wird die Wiesenstraße von der Bahntrasse der „Teutoburger Waldeisenbahn“ (TWE) gekreuzt; der Kreuzungsbereich ist als unbeschränkter Bahnübergang ausgebaut. Die eingleisige Bahnstrecke wird insgesamt vergleichsweise wenig frequentiert, aktuell finden dort Güterverkehre von einzelnen in Versmold ansässigen Gewerbebetrieben sowie vereinzelte touristische Sonderfahrten statt.

Im nördlichen Umfeld schließt der Wohnsiedlungsbereich der Versmolder Kernstadt an. Entlang des Siedlungsrandes verläuft zwischen der Wiesenstraße und der Wittensteiner Straße ein unbefestigter Schotterweg, an dessen südlicher Seite in Höhe des Plangebiets ebenfalls ein kleiner Entwässerungsgraben vorhanden ist. Die an diesen Weg nördlich unmittelbar anschließenden eingeschossigen Wohnhäuser mit Südgärten werden von Westen über den von der Wiesenstraße abzweigenden Stich Elsa-Brandström-Straße bzw. von Osten über die Wittensteiner Straße und die Straße Kaupmanns Kamp erschlossen. Nach Süden hin sind diese Grundstücke durch hohe Hecken eingefriedet, so dass die Wohnbebauung selbst kaum wahrnehmbar ist. Nordwestlich des Plangebietes ist eine zweigeschossige Wohnbebauung ohne eine wirksame Ortsrandeingrünung ausgeprägt.

Die **planungsrechtliche Situation im Umfeld** des Bebauungsplans Nr. 81 stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich Lüningsstraße“ an, der im Jahr 1992 Rechtskraft erlangt hat. Dieser erfasst den Wohnsiedlungsbereich zwischen Wittensteiner Straße, Lüningsstraße und Wiesenstraße. Festgesetzt wurde dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung.
- Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich Wittengarten“ (Rechtskraft 1996) an. Anschließend an die Wiesenstraße ist dort im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Entlang der südlichen Grenze dieses Gebiets wurde die Entwicklung von Heckenzügen mit Saumzonen planungsrechtlich im Sinne einer Ortsrandeingrünung vorgegeben, aber bislang nicht umgesetzt.
- Alle weiteren an das Plangebiet anschließenden Bereiche sind gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Landesplanung und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Versmold im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Entsprechend der Ziele und Grundsätze 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. Angebote an Bewegungsräumen/Anlagen für Sport, Spiel, Bewegung und Freizeit sollen bedarfsgerecht innerhalb bzw. unmittelbar anschließend an den Siedlungsbereich liegen.

Nach dem aktuell geltenden **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004)** liegt der Planbereich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich unmittelbar im Anschluss an den Allgemeinen Siedlungsbereich, weitergehend überlagernde Freiraumfunktionen sind nicht festgelegt. Nach den textlichen Zielen sind für die Bevölkerung innerhalb der Siedlungsbereiche und siedlungsnah u. a. Freiräume für Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung zu entwickeln und zu pflegen

– entsprechende Nutzungen im (siedlungsnahen) Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich werden nicht ausgeschlossen.

Nach Einschätzung der Stadt Versmold ist die angestrebte Sicherung und Ergänzung von freizeit-orientierten Spiel- und Bewegungsangeboten für Kinder/Jugendliche im Freien anschließend an den bebauten Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt ebenso natur- und landschaftsverträglich umsetzbar wie die Entwicklung eines Ersatzstandorts für an anderer Stelle im Stadtgebiet aufzuzubende Kleingärten, so dass die vorliegende Bauleitplanung insgesamt im Einklang mit den **landes- und regionalplanerischen Zielen** steht. Im Rahmen der landesplanerische Anfrage gemäß § 34(1) LPlG NRW zur parallel erfolgenden 64. FNP-Änderung, die unter Berücksichtigung der FNP-Darstellungen nur einen Teilbereich des Bebauungsplangebiets betrifft (s. u.), hat die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 06.07.2023 ebenfalls keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegenüber der Planung mitgeteilt.

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. Die zweite Beteiligung zum überarbeiteten Entwurf des Regionalplans OWL (Entwurf 2023) ist im Zeitraum August–Oktober 2023 erfolgt. Nach dem bisherigen Stand des Neuaufstellungsverfahrens wird der Planbereich voraussichtlich unverändert im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich unmittelbar anschließend an den Allgemeinen Siedlungsbereich liegen. Diesbezüglich geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf soweit erkennbar nicht. Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen werden im Regionalplangentwurf zunächst grundsätzlich den Allgemeinen Siedlungsbereichen als dort vorrangige Nutzungen zugeordnet. Darüber hinaus werden entsprechende Flächen auch von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen umfasst, wenn deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt ist. Dies trifft auf die vorliegend geplanten Nutzungen insgesamt zu, so dass auch künftig eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben wäre.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Versmold stellt die vom vorliegenden Plangebiet erfassten Flächen ganz überwiegend als Grünfläche dar. Der Bereich des vorhandenen Bolzplatzes ist mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen, die weiteren Grünflächen werden auch über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinaus in westliche Richtung für eine Nutzung als Dauerkleingärten vorgehalten. An den Bolzplatz im Norden anschließend erstreckt sich großräumig der Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt.

Im Bereich der geplanten Dirtbike-Anlage ist bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für deren planungsrechtliche Absicherung führt die Stadt Versmold das Verfahren zur 64. FNP-Änderung gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren durch. In diesem Rahmen soll die bisherige Flächendarstellung dort in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Geländeradspport geändert werden.

Als Hinweis ist im FNP die langfristige Option für eine Erweiterung der Ortsentlastungsstraße enthalten. Diese Zielvorstellung zeigt einen groben Entwicklungskorridor für eine Fortführung der Stadtringtrasse südlich und östlich der Kernstadt auf. Konkretisierende Planungen für eine Trassenführung o. Ä. liegen nicht vor und sind absehbar nicht zu erwarten. Sollte sich langfristig der Bedarf an einer entsprechenden Umsetzung ergeben, würden die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebten Freizeitnutzungen dem aber nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird damit insgesamt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 64. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Der Bereich der geplanten Dirtbike-Strecke liegt im Randbereich der Biotopverbundfläche „Acker- und Grünlandkomplex nördlich des Versmolder Bruchs“, der innerhalb des landesweiten Biotopverbunds eine besondere Bedeutung als Verbindungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsbereich zukommt und die sich i. W. über den südlich anschließenden Freiraum bis zum ca. 500 m entfernt liegenden Naturschutzgebiet (NSG) „Versmolder Bruch“ erstreckt. Weitere Schutzgebiete u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Anschließend bzw. im nahen Umfeld ist i. W. folgende Ausgangssituation gegeben:

- Westlich von TWE-Strecke und Wiesenstraße befinden sich die Biotopverbundflächen „Ackerflächen westlich NSG Versmolder Bruch“.
- Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Gütersloh“ erstreckt sich unmittelbar westlich der TWE-Strecke sowie im weiteren südlichen Umfeld des Plangebiets und überschneidet sich in weiten Teilen mit den bereits genannten Biotopverbundflächen.
- Die entlang der Wiesenstraße stockende Baumreihe ist nach LNatSchG gesetzlich geschützt („Mehlbeerenallee an der Wiesenstraße“).

Weitere Einzelheiten werden zum Entwurf im Umweltbericht dargelegt.

3.4 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer werden vom Plangebiet nicht erfasst. Ebenso wenig ist es Teil von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder von Wasserschutzgebieten.

Entlang der Wiesenstraße sowie des nördlich angrenzenden Wirtschaftswegs sind Wegeseitengräben vorhanden, die der Entwässerung der jeweiligen Verkehrsanlagen dienen und damit nach bisheriger Einschätzung der Stadt nicht als Gewässer im Sinne des Wasserrechts einzustufen sind.

Gemäß Bodenkarte NRW¹ liegt das Plangebiet in einem Bereich mit überwiegend lehmigen Sand**böden**, die als Gley anstehen. Diese Böden weisen geringe Bodenwertzahlen auf und sind durch einen bis an die Oberfläche reichenden Grundwassereinfluss geprägt. Weitere Kennzeichen sind u. a. eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine mittlere bis geringe Sorptionsfähigkeit. Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden² treffen auf diese Böden nicht zu. Darüber hinaus ist insbesondere im Bereich der bestehenden Bolzplatzanlage und des erfassten Wirtschaftswegs von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.

Teilflächen im Bereich der geplanten Dirtbike-Anlage stehen als **Niedermoorböden** an. Für diese Böden sind geringe Erträge, eine hohe bis sehr hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe Wasserdurch-

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

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

lässigkeit sowie ein dauerhafter Grundwassereinfluss prägend. Diese Böden werden aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte in NRW gesetzlich geschützt. Über eine ggf. verursachte Beeinträchtigung dieser schutzwürdigen Böden kann zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung noch keine Aussage getroffen werden – im Zuge des weiteren Verfahrens wird auf die Aussagen der Fachbehörden etc. sowie den Umweltbericht Bezug genommen.

3.5 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.

Mit Datum vom 20.04.2023 wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt. Mit Schreiben vom 26.04.2023 wurde von dort mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine erkennbare Kampfmittelbelastung vorliegt. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).

4. Planungsziele und Plankonzept

Wesentliche Ziele der vorliegenden Planung liegen in der planungsrechtlichen Sicherung und Ergänzung siedlungsnaher Freizeitangebote. Damit werden vorrangig die Belange von Sport, Freizeit und Erholung der Versmolder Wohnbevölkerung unterstützt.

Die Stadt hat dabei u. a. frei zugängliche Flächen mit Sport- und Bewegungsangeboten für (größere) Kinder und Jugendliche im Blick. Die geplante Dirtbike-Anlage stellt hierfür eine sinnvolle Ergänzung des bereits bestehenden und zum Wohnsiedlungsbereich durch eine Wallanlage abgeschirmten Bolzplatzes dar. Unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen können beide Nutzungen gut miteinander verknüpft und durch ergänzenden Anpflanzungen landschaftsgerecht eingebunden werden. Die Parcourstrecke soll insgesamt rund 3.500 m² umfassen und ausschließlich durch Geländemodellierungen unter Verwendung von Erdaushub angelegt werden. Im Sinne einer

möglichst flächenschonenden Umsetzung wird im Zuge des Verfahrens auch geprüft, Anschüttungen für einen Anlaufhügel ggf. bereits unmittelbar südlich des Bolzplatzes anzulegen. Neue Infrastrukturen zur verkehrlichen und technischen Erschließung (Abwasser, Beleuchtung etc.) sind nicht vorgesehen.

Im Sinne der gesetzlichen Vorgaben einer möglichst flächenschonenden Siedlungsentwicklung unterstützt die Stadt im Zuge einer bedarfsgerechten Wohnraumschaffung sowohl Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen als auch ein möglichst flächensparendes Bauen bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen. Zunehmend nachgefragt und angeboten werden über die in der Region typischen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke mit eigenem Garten hinaus auch verdichtete Wohnformen in Mehrfamilienhäusern etc. Der Stadt ist es vor diesem Hintergrund im Sinne der Unterstützung von Lebensqualitäten im Stadtgebiet wichtig, auch Einwohner/innen aus dichter bebauten Wohnsiedlungsbereichen, die über keinen eigenen Garten verfügen können, Möglichkeiten für kleingärtnerischer Tätigkeiten anbieten zu können. Neben dem Anbau von Obst und Gemüse bieten Kleingärten entsprechende Möglichkeiten für Erholung, Rückzug und soziale Kontakte. Daher sollen unter Berücksichtigung bereits vorliegender Interessentenlisten auf den nunmehr verfügbaren Flächen neben dem Ersatz für die wegfallenden Kleingärten im Osten der Kernstadt perspektivisch auch weiteren Interessenten entsprechende Möglichkeiten angeboten werden. Geplant ist die schrittweise Umsetzung und Verpachtung von Gartenparzellen zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und Erholung in einer Anlage mit bis zu 20 Einzelgärten. Bauliche Anlagen sollen nur untergeordnet in Form einfacher Gartenhäuschen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zugelassen werden können.

Die vom Geltungsbereich erfassten Flächen bzw. die hier bestehenden und geplanten Nutzungen sind aus dem Siedlungsbereich heraus gut auch ohne Kfz zu erreichen. Daher sollen Kfz-Stellplätze auch nur in einem untergeordneten Umfang angeboten werden. Da in diesem Bereich u. a. auch Wanderwege ausgeschildert und durch eine Infotafel ergänzt werden, plant die Stadt auf der im Norden von der Wiesenstraße aus anfahrbaren Fläche unmittelbar anschließend an Bolzplatz und Trafostation die Anlage von bis zu 10 öffentlichen Stellplätzen, die möglichst gehölzschonend umgesetzt werden sollen.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Grünordnung

Die bestehenden und geplanten Nutzungen sollen in der gegebenen Lage am Siedlungsrand und unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Ausstattung insgesamt einen Grünflächencharakter aufweisen. Insofern werden die überwiegenden Flächen im Plangebiet als Grünflächen festgesetzt, in Teilen wird zudem der nutzende Personenkreis beschränkt. Die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten werden über die Zweckbestimmung hinreichend konkretisiert, Regelungen für eine bauliche Nutzung über den jeweiligen städtebaulichen Zweck hinaus werden nicht getroffen. Die Grünflächen sind somit grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen, wenngleich bauliche Anlagen prinzipiell in untergeordnetem Umfang möglich sind, sofern sie dem Nutzungszweck entsprechen. Zur Sicherstellung der gewünschten landschaftsräumlichen Einbindung werden die erfassten Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten und sinnvoll ergänzt. Die Festsetzungen leiten sich darüber hinaus aus folgenden Überlegungen zu den einzelnen Teilflächen ab:

- Für den im Nordosten bestehenden Bolzplatz liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1999 vor, die auch den u-förmig angelegten, 3 m hohen und bepflanzten Erdwall einschließt. Die

Fläche soll i. W. in ihrem Bestand gesichert werden. Festgesetzt wird insofern eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz**. Auf Grundlage erfolgter Gehölzeinmessungen wird darüber hinaus der im Bereich des Walls gewachsene **Gehölzbestand zum Erhalt** festgesetzt.

- Anschließend an den in der Örtlichkeit angelegten Bolzplatz schließt die **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Geländeradsport** an. Über die Zweckbestimmung ist die Umsetzung des hügeligen Parcours bestehend aus Starthügeln, Sprung- und Landeflächen in Erdbauweise insgesamt abgedeckt. Zur entsprechenden Einbindung der Anlage ist entlang der östlichen Grenze die **Anlage einer mindestens dreireihigen Landschaftshecke** als Fortsetzung der Gehölzstrukturen der Bolzplatzfläche geplant. Erforderliche Grenzabstände für Bäume und Sträucher zu landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Nachbarrechtsgesetz NRW geregelt. Im Sinne der Vorhabenflexibilität wird die für die Landschaftshecke vorgesehene Pflanzfläche zunächst mit einer Breite von 8 m großzügig gefasst. Ziel ist es, gute Lösungsmöglichkeiten für eine Bepflanzung im Rahmen der Umsetzung offenzuhalten. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen.
Geprüft wird darüber hinaus ein möglichst flächensparender Übergang zwischen Bolzplatz und Dirtbike-Parcours – in diesem Fall könnten südlich des Bolzplatzes nicht alle der dort stockenden Gehölze erhalten werden. Da ohne konkrete Detailplanungen zum Zeitpunkt der vorliegenden Angebotsplanung noch nicht abgesehen werden kann, welche Flächen in diesem Bereich für die Geländeradsport-Anlage benötigt werden, wird zunächst auf eine Sicherung dieser südlichen Gehölzstruktur im Bebauungsplan verzichtet. Da das zur Verfügung stehende Flurstück insgesamt über den aktuell absehbaren Bedarf der eigentlichen Dirtbike-Strecke hinausgeht, bestehen im Süden aber hinreichend Möglichkeiten neue Anpflanzungen (z. B. Obstbaumwiese) umzusetzen. Einzelheiten zu geeigneten Bepflanzungen sind auch dort im Zuge des Planverfahrens mit den Fachbehörden abzustimmen.
- Die im Südwesten geplante Kleingartenanlage wird als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten** festgesetzt. Auf dieser Grundlage sind nutzungsbezogene bauliche Anlagen in untergeordnetem Umfang (z. B. kleine Gartenhütten) umsetzbar. Diesbezüglich weitergehende Regelungen werden bislang nicht als erforderlich angesehen.
- Das im Nordwesten einbezogene Flurstück Nr. 67 befindet sich im privaten Besitz. Im Ergebnis erfolgter Gespräche mit dem Eigentümer besteht jedoch keine Bereitschaft zu einer Veräußerung oder Verpachtung an die Stadt. Eine aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvolle Verknüpfung der siedlungsbezogenen Freiraumnutzungen durch Einbeziehung dieses Flurstücks kann auf absehbare Zeit nicht erfolgen. Gleichwohl hat sich in diesem Bereich Gehölzaufwuchs mit einer gewissen ökologischen und ggf. auch artenschutzfachlich relevanten Funktion entwickelt. Der Bereich wird zunächst als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt, um den grundlegenden Charakter als Grünfläche mit Baumbestand und die bestehende Verknüpfung mit den umliegenden ökologischen Strukturen bestandsorientiert aufzugreifen. Einzelheiten müssen im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Untersuchungen und der Aussagen der zuständigen Fachbehörden erörtert werden.

Im Bereich der geplanten **Stellplatzfläche** wird neben den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen des bepflanzten Walls auch entlang des Wirtschaftswegs Gehölzbestand tangiert. Mit Ausnahme eines Einzelbaums im Norden geht die Stadt davon aus, dass dieser Bestand keine besonders hohe Wertigkeit aufweist und im Zuge der Errichtung der Stellplatzanlage entnommen werden kann. Darüber hinaus geht die Stadt insgesamt davon aus, dass die Stellplatzanlage unter größtmöglicher Schonung des Wurzelraums der betroffenen erhaltenswerten Gehölze umgesetzt werden kann.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets für Kfz über die Wiesenstraße und den dort unmittelbar südlich der Wohnbebauung von der Wiesenstraße abzweigenden Wirtschaftsweg soll unverändert bleiben. Für die bestehenden und geplanten freizeitbezogenen Nutzungen sowie die angesprochenen Zielgruppen sind die bestehenden verkehrlichen Anlagen ausreichend bemessen und ausgebaut.

Insbesondere findet nennenswerter Kfz-Verkehr auf dem Wirtschaftsweg, über den die Erreichbarkeit von Bolzplatz und Dirtbike-Anlage gesichert ist, nicht statt. Zielgruppe beider Anlagen sind Kinder/Jugendliche aus dem Stadtgebiet, die diese Standorte damit über das bestehende Wegenetz aus dem Siedlungsbereich heraus zu Fuß und mit dem Rad gut und sicher erreichen können. Im Bebauungsplan wird die bestehende **Wegeparzelle des einbezogenen Wirtschaftswegs** insgesamt als entsprechende Verkehrsfläche gesichert. Eine Änderung der in der Örtlichkeit vorhandenen Ausprägung als ca. 3 m – 3,5 m breiter Schotterweg mit beidseitigem Wegebegleitgrün einschließlich einzelner Gehölze ist hiermit nicht verbunden.

Der Kleingartenstandort ist für Kfz nicht unmittelbar anfahrbar. Nutzer die mit dem Kfz anreisen, können ihr Auto im Norden des Plangebiets abstellen (s. nachfolgend) und müssen die letzten ca. 70 m zu Fuß entlang der Wiesenstraße zurücklegen. Die Wiesenstraße ist außerhalb der bebauten Ortslage ohne straßenbegleitende Wege ausgebaut. Angesichts der begrenzten Geschwindigkeiten und der vergleichsweise geringeren Frequentierung wird dieses für zumutbar gehalten. Eine besondere Konfliktlage wird nicht gesehen. Eine alternative Erreichbarkeit kann bei den aktuell gegebenen Flächenzuschnitten und -verfügbarkeiten nicht angeboten werden.

Im Norden plant die Stadt die Umsetzung einzelner Stellplätze. Diese sollen neben den durch die ausgelösten Bedarfen auch eine Funktion als Wanderparkplatz übernehmen. Die Fläche wird daher als im Bebauungsplan als **öffentlicher Parkplatz** festgesetzt.

5.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Der Planbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt, erheblich emittierende Verkehrsstrassen oder Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen in ggf. relevantem Maße ausgehen. Der Stadt liegen auch darüber hinaus keine Kenntnisse über sonstige Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die ggf. eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

Das Plangebiet schließt an den bebauten Wohnsiedlungsbereich an. Bei der Ausübung der festgesetzten freizeitorientierten Nutzungen können grundsätzlich Geräuschemissionen entstehen:

- **Bolzplatz:** Die vorhandene Bolzplatznutzung wird bereits durch den dreiseitigen, 3 m hohen Wall von der dort nördlich benachbarten Wohnbebauung gut abgeschirmt. Der Platz kann unter Berücksichtigung seiner Ausstattung nur bei Tageslicht zum Ballspielen genutzt werden. Änderungen dieser insgesamt bauordnungsrechtlich genehmigten Anlage sind nicht vorgesehen. Nach Aktenlage wurde im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens seitens der Behörde aus Schallschutzgründen keine Notwendigkeit für die Umsetzung des Walls gesehen; die Stadt hatte aber im Sinne der Wohnnachbarschaft trotz des hiermit verbundenen natur-

schutzfachlichen Eingriffs an der Errichtung des Walls festgehalten. Eine wohnverträgliche Nutzung als Bolzplatz ist gegeben.

- **Geländeradsport/Dirtbike:** Der Standort schließt an den genehmigten Bolzplatz an und weist damit bereits einen Abstand von ca. 90–100 m zum Wohnsiedlungsbereich auf. Der vorhandene Erdwall kann sich aufgrund seiner u-förmigen Ausbildung in Richtung Wohnbebauung grundsätzlich auch positiv auf die Abschirmung nutzungsbezogener Geräusche auf dem Dirtbike-Gelände auswirken.

Der Stadt liegen bislang keine Kenntnisse bzw. Erfahrungswerte zu möglichen emissionsrelevanten Auswirkungen dieser Nutzung vor. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausführung in Erdbauweise sind Fahrgeräusche o. Ä. nicht zu erwarten. Zu rechnen ist insbesondere mit Kommunikationsgeräuschen der Nutzer/innen, die voraussichtlich nicht das Geräuschniveau der Bolzplatznutzung erreichen werden. Eine Beleuchtung der Fläche ist nicht vorgesehen, so dass eine bestimmungsgemäße Nutzung nur während der Tagzeit erfolgen kann.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen kann eine mit der umliegenden Wohnnutzung verträgliche Umsetzbarkeit der Anlage angenommen werden. Ggf. ist im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens unter Zugrundelegung einer dann vorliegenden konkreten Projektplanung ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit zu erbringen. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden etc. Bezug genommen.

- **Kleingärten:** Die Flächen weisen mit mindestens ca. 70–80 m ebenfalls einen entsprechenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohnhäusern auf. Darüber hinaus ist von einer wohnumfeldüblichen Gartennutzung auszugehen, so dass kein immissionschutzbezogenes Konfliktpotenzial erkennbar ist.
- **Stellplatzanlage:** Die mit der Planung verbundenen Nutzungen werden kein wesentlich erhöhtes Kfz-Aufkommen auslösen. Es kann unter Berücksichtigung der mit der Planung angesprochenen Zielgruppen zudem davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzanlage i. W. von Pächter/innen der Kleingärten sowie untergeordnet als Wanderparkplatz genutzt wird. Nach bisheriger Kenntnis wird erwartet, dass die Zahl möglicher Kfz-Bewegungen vor dem Hintergrund der eingeschränkten Nutzerzahlen und der untergeordneten Größe der Stellplatzanlage begrenzt sein wird. Ein entsprechendes Konfliktpotenzial mit Blick auf die nördliche Wohnnachbarschaft wird nach derzeitiger Kenntnis nicht erwartet.

5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Fragen bzgl. der **Ver- und Entsorgung, der technischen Erschließung** etc. sind im Zuge bzw. parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Planunterlagen eingearbeitet. Nach bisheriger Kenntnis geht die Stadt mit Blick auf die planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen von folgenden Annahmen aus:

- Für Bolzplatz und Dirtbike-Anlage wird kein Erfordernis für Anschlüsse an das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz sowie an Anlagen der Energieversorgung gesehen.
- Ein Erschließungserfordernis der einzelnen Gartenparzellen an das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz sowie an Anlagen der Energieversorgung besteht vor dem Hintergrund der kleingärtnerischen Nutzung voraussichtlich ebenfalls nicht. Ggf. bedarf es der Herstellung eines zentralen Anschlusses der Kleingartenanlage an einzelne Ver-/Entsorgungsmedien – diesbezüglich werden mit bisheriger Kenntnis grundlegende Voraussetzungen für eine bedarfsabhängige Ergänzung der umliegenden vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze gesehen.

- Kenntnisse zu spezifischen Brandschutzerfordernissen für die geplanten Nutzungen liegen der Stadt bislang nicht vor. Die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz sind im Zuge der konkreten Projektplanungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Eine grundlegende Erreichbarkeit der einzelnen Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienste über die umliegenden Straßen ist gewährleistet.
- Anfallendes unverschmutztes Regenwasser kann unter Berücksichtigung der jeweils zu erwartenden geringen Bodenversiegelung oder -verdichtung auf den Flächen versickern, soweit es die anstehenden Bodenverhältnisse zulassen.

Im Norden erfasst das Plangebiet einen **Trafostandort** der Stadtwerke Vermold. Dieser wird durch Festsetzung im Bebauungsplan im Bestand gesichert.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

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 Umweltauswirkungen 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 frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Bereich der geplanten Dirtbike- und Kleingartenanlage der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker, Grünland) vorbereitet. Von einer gewissen bewirtschaftungsbedingten Veränderung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist bereits heute auszugehen, ggf. auch von einer teilweisen Vorbelastung durch den Eintrag von Düngemitteln. Nach der Bodenkarte ist die Ertragsfähigkeit der im Planbereich betroffenen Böden gering.

Die mit der Umsetzung einer Kleingartenanlage zu erwartende Versiegelung und Verdichtung des Bodens durch die Errichtung von Gartenlauben, die Anlage von Erschließungswegen u. Ä. ist sehr begrenzt und wird als vertretbar bewertet.

Im Bereich der Dirtbike-Anlage wird i. W. die Möglichkeit eröffnet, Geländemodellierungen für eine fahrradbezogene Nutzung im offenen Gelände umzusetzen. Die Fläche soll nach bisheriger Kenntnis nicht versiegelt, sondern ausschließlich unter Verwendung von Erdaushub umgesetzt werden. Dabei kann ein begrenzter Eingriff in die bisherigen Bodenstrukturen durch Verdichtungen im Bereich der Hügel, Fahrspuren etc. nicht ausgeschlossen werden. Inwiefern hiermit kleinräumig ggf. eine Beeinträchtigung der als schutzwürdig eingestuften Niedermoorböden verbunden sein könnte, kann zu diesem frühen Zeitpunkt im Planverfahren noch nicht eingeschätzt werden. Auf die Aussagen der Fachbehörden im Zuge des Planverfahrens sowie auf die Aussagen im Umweltbericht wird im weiteren Verfahren Bezug genommen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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).

Die vorliegende Planung bereitet einen Wandel der Lebensraumstrukturen von bisher landwirtschaftlich bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen zu freizeitorientierten Nutzungen durch eine Kleingarten- und eine Dirtbike-Anlage vor. Hiermit z. T. verbundene Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen (z. B. ggf. südlich des Bolzplatzes) sind nicht ausgeschlossen. Ein Eingriff in die ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen im Bereich des Erdwalls wird vermieden. Zugleich wird auch die Entwicklung neuer Strukturen durch das Anpflanzen einer Landschaftshecke im Osten planungsrechtlich vorgegeben. Darüber hinaus können mit der ermöglichten gärtnerischen Nutzung auch die Möglichkeit für die Entstehung vielfältiger kleinräumiger Lebensraumstrukturen (z. B. unterschiedliche Gehölzstrukturen, Komposthaufen, kleine Feuchtbiootope) einhergehen.

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes können insofern bislang nicht eingeschätzt werden. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften und ist bereits ein Fachbüro eingebunden worden. Die Ergebnisse dieser **Artenschutzprüfung** werden im weiteren Planverfahren ausgewertet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Artenschutzprüfung wird den Planunterlagen zum späteren Entwurf beigefügt.

Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan wird in einem gewissen Umfang erstmalige Eingriffe bewirken, hier insbesondere durch die Anlage der Kleingärten, der Dirtbike-Strecke sowie der Stellplatzanlage. Diese Eingriffe sind nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Im weiteren Planverfahren wird eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen mit den Fachämtern abzustimmen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraums am südlichen Siedlungsrand der Vermolder Kernstadt und wird durch vorhandene Grünflächen, diverse Gehölzbestände sowie landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland) geprägt. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht bekannt. Zudem sind nach bisheriger Kenntnis infolge der ermöglichten grünflächengebundenen Freizeitnutzungen unter Berücksichtigung des Erhalts und der Neuanlage von Gehölzstrukturen keine wesentlichen Auswirkungen bzw. Veränderungen zu den aktuellen klimatischen Gegebenheiten im Planbereich zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird auf die Aussagen im Umweltbericht Bezug genommen.

7. Bodenordnung

Die Stadt Vermold kann über die überwiegenden Flächen im Planbereich verfügen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Öffentliche Grünflächen, davon:	1,44
- Bolzplatz	0,73
- Geländeradsport	0,71
Private Grünflächen, davon:	1,50
- Kleingärten	0,83
- Parkanlage	0,67
Öffentlicher Parkplatz	0,08
Wirtschaftsweg	0,34
Versorgungsfläche/Trafo	0,01
Gesamtfläche	3,37

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Einleitung der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 64. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 ist im April 2023 von der Stadtvertretung der Stadt Vermold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (s. VL-26/2023). Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte nach Beratung der Vorentwurfplanung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im November 2023 (VL-80/2023).

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihrer Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Vermold, im November 2023