

STADT VERSMOLD

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 76**

„Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

Entwurf, Januar 2024

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 | Artenschutzfachbeitrag – Versmold Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Dorfstraße“, NZO GmbH, Bielefeld, Mai 2023.
- A.2 | Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, 20.04.2023.

1. Einführung

Im Jahr 2019 wurde der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Versmold fortgeschrieben. Dieser sieht für das vorhandene und noch im Einsatz befindliche Feuerwehrhaus an der Borgholzhauser Straße (B 476) baulichen Handlungsbedarf vor. Aus einsatztaktischen sowie wirtschaftlichen Gründen soll ein Neubau an einem neuen Standort realisiert werden. Daraufhin wurden im Jahr 2020 Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr zu den Anforderungen an ein neues Feuerwehrhaus vorgenommen. Hier wurden zunächst die Platzbedarfe sowie der Suchradius definiert. Die in Frage kommenden Grundstücke wurden anschließend im Rahmen einer Flächendiskussion untersucht. Hier wurden sowohl Gespräche mit den Eigentümern als auch Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Eignung der Fläche sowie die Realisierungsmöglichkeit geführt. Insgesamt wurden 14 Flächen der städtischen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis hat sich die Fläche des Plangebiets (Flur 11, Flurstück 689 sowie ein Teilstück aus Flur 1, Flurstück 22) als geeignete Fläche für den Neubau des Feuerwehrhauses und die Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche herausgestellt. Daher wurde im November bzw. Dezember 2022 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung bzw. die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 sowie die 59. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Südlich Dorfstraße/ östlich Dissener Straße“ ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 59. Änderung des Flächennutzungsplans wird ergänzend verwiesen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Südlich Dorfstraße/ östlich Dissener Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha und liegt im Ortsteil Bockhorst südwestlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich. Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Dissener Straße, im Nordwesten durch die Dorfstraße, im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche und im Südosten durch den Wirtschaftsweg Eschkamp begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bockhorst. Die derzeit unbebaute Fläche wird i. W. als Ackerfläche genutzt. Darüber hinaus wird im Südwesten ein Teil eines bestehenden Wirtschaftswegs erfasst.

Das **städttebauliche Umfeld** ist i. W. durch landwirtschaftliche Flächen und in Teilen durch Waldflächen geprägt. Südwestlich, unmittelbar anschließend verläuft die Dissener Straße (K 24), nordwestlich die Dorfstraße. Westlich der Dorfstraße befinden sich einige Einzelhäuser mit Satteldächern.

Das Plangebiet ist über die Dissener Straße sowie die Dorfstraße mit Anschluss an die Dissener Straße an den Ortskern sowie in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden und erschlossen. Im Stadtteil Bockhorst besteht insgesamt eine funktionierende Dorfgemeinschaft.

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen sind derzeit nicht überplant und befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Versmold ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als *Grundzentrum* eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Entsprechend den Zielen und Grundsätzen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Nach dem aktuell gültigen **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (2004) besteht für den Ortsteil Bockhorst keine Ausweisung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie im Übergang zu einer Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereichs sowie im Übergang zu einer Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2023 hat der Regionalrat Detmold den überarbeiteten Entwurf des Regionalplans OWL (Entwurf 2023) und die Durchführung einer zweiten Beteiligung beschlossen und die Regionalplanungsbehörde beauftragt, diesen Verfahrensschritt durchzuführen. Auch nach dem im Juni 2023 veröffentlichten Entwurf 2023 liegt das Plangebiet weiterhin innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie im Übergang zu einer Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** wurde im Januar 2023 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Unter Einbeziehung einer Stellungnahme des Kreises teilt die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 09.02.2023 mit, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Versmold stellt das vorliegende Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die umliegenden Flächen im Norden und Südosten sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen westlich der Dorfstraße sind als Wohnbaufläche dargestellt und die Flächen westlich der Dissener Straße als Wald.

Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung der Gemeinbedarfsfläche ist eine Änderung des FNP erforderlich. Das Verfahren zur 59. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die bislang dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in diesem Rahmen in eine Fläche für Gemeinbedarf geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 76 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 59. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die derzeit unbebauten Flächen im vorliegenden Geltungsbereich werden i. W. als Ackerflächen genutzt. Im Randbereich entlang der Dorfstraße sowie der Dissener Straße befinden sich vereinzelte Straßenbäume.

Das Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans berührt. Das Plangebiet liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets „Gütersloh“ (LSG-3914-001) sowie der Verbundfläche „Ziegenbach mit angrenzenden Wald-Grünland-Komplexen“ (VB-DT-GT-3915-0014).

Außerhalb des Plangebiets, westlich der Dissener Straße befinden sich zwei Teilbereiche des geschützten Biotops BT-3915-0303-2004 (Erlen-Bruchwald). Die nördlich des Plangebiets gelegene Waldfläche ist als schutzwürdiges Biotop „Altholzbestand am Ortsrand von Bockhorst“ (BK-3915-015) ausgewiesen und auch der Wald westlich der Dissener Straße ist als schutzwürdiges Biotop „Altholzbestand am Ortsrand von Bockhorst“ (BK-3915-015) ausgewiesen.

Weitere naturschutzfachlich wertvollere Gebiete (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Alleen) sind weder im Plangebiet noch in seinem engeren Umfeld vorhanden. Das nächste Naturschutzgebiet „Salzenteichs Heide“ (GT-025) liegt in einer Entfernung von ca. 1,3 km in nordöstlicher Richtung. In einer Entfernung von ca. 1,0 km liegt eine zweireihige Allee (AL-GT-0122). Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der landesplanerischen Anfrage ist die Ansiedlung trotz der bestehenden naturschutzfachlichen Ausweisungen in diesem Bereich möglich.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Südlich des Plangebiets grenzt ein schmaler Entwässerungsgraben an. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** werden vom Plangebiet ebenso wenig erfasst wie **Wasserschutzgebiete**.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet Pseudogley Böden (S71) an. Diese lehmigen Sandböden weisen einen geringen, teils mittleren Ertrag auf. Sie sind in der lehmig-sandigen Deck-

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

schicht durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine gering nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Im sandig-lehmigen Unterboden weisen sie hingegen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden² treffen auf diese Böden nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** vor. 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.

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.01.2023 liegt nach Auswertung der dort vorhandenen Luftbilder keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln vor. 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 die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Der im Jahr 2019 fortgeschriebene Brandschutzbedarfsplan der Stadt Versmold sieht für das bestehende Feuerwehrhaus an der Borgholzhauser Straße (B 476) einen baulichen Handlungsbedarf vor. Aus einsatztaktischen sowie wirtschaftlichen Gründen soll ein Neubau realisiert werden.

Als Ergebnis der durchgeführten städtischen Standortdiskussion wurde das vorliegende Plangebiet als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses gewählt. Hier soll ein den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen angepasstes Feuerwehrhaus entstehen. Dabei ist ein Hallenbau mit einem Flach- oder Pultdach vorgesehen. Hier ist eine Dachbegrünung sowie die Anbringung von Solaranlagen auf der Umsetzungsebene vorgesehen. Im Hinblick auf einen möglichst reibungslosen Ablauf im Einsatzfall ist zudem eine separate Zu- und Abfahrt von der Dissener Straße bzw. der Dorfstraße vorgesehen. Zum Übergang in die freie Landschaft wird im Süden eine Eingrünung

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

geplant. Auch entlang der Dissener Straße ist, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, eine Eingrünung des Plangebiet vorgesehen. Insbesondere aufgrund des Grundstückszuschnitts sowie vertraglicher Regelungen mit dem Alteigentümer der Fläche ist im Norden eine analoge Eingrünung nicht möglich. Daher ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde alternativ eine wirksame Fassadenbegrünung vorgesehen. Ziel der Pflanzenauswahl ist dabei eine Begrünung der Fassade in der gesamten Gebäudehöhe zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Zudem sollen zusätzliche Säulenbäume zur Begrünung des Plangebiets gepflanzt werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Südlich Dorfstraße/ östlich Dissener Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Voraussetzungen für die Realisierung des Neubaus eines Feuerwehrhauses im Ortsteil Bockhorst und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den o. g. Planungszielen auf den zunächst für eine Bebauung verfügbaren Flächen als **Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringungen eines Feuerwehrhauses. Zulässig sind entsprechende Hauptbaukörper inklusive zugehöriger Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert sowie unter Berücksichtigung der Ortsrandlage abgeleitet. Die vorgeschlagenen Nutzungsmaße berücksichtigen dabei insbesondere die Umsetzbarkeit des Feuerwehrhauses. Die vorgeschlagenen zulässigen Nutzungsmaße etc. ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums mit 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewahrt werden.
- Um Volumen und Höhe der neuen Baukörper gegenüber der Nachbarschaft und in der Ortsrandlage in einer angemessenen Größenordnung zu steuern und gleichzeitig den Bedürfnissen eines Feuerwehrhauses zu entsprechen, werden Regelungen zur **Gesamthöhe** in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Bauweise wird als **abweichende Bauweise** zugelassen. Dies erlaubt eine ausreichende Flexibilität und dient den Ansprüchen eines Feuerwehrhauses. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise a ohne Begrenzung). Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.
- Die **überbaubare Fläche** ist bedarfsorientiert aus dem Grundstückszuschnitt abgeleitet.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW sollen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen ergänzen und die architektonische Grundformensprache regeln. Folgende Regelungen werden für das vorliegende Plangebiet getroffen:

Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform wird bedarfsorientiert das Flachdach bzw. Pultdach festgesetzt.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch einen Anschluss an die Dissener Straße (K 24) im Süden sowie über einen Anschluss an die Dorfstraße im Westen. Für den Anschluss an die Dissener Straße wird im Bereich des südlich angrenzenden Wirtschaftswegs ein kleiner Bereich öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Anschluss an die Dissener Straße sowie die Dorfstraße ermöglicht eine für Feuerwehreinsätze notwendige separate Zu- und Abfahrt des neuen Feuerwehrhauses. Auf der Umsetzungsebene ist für eine verbesserte Verkehrssicherheit die Anbringung von Warntafeln sowie Rundumleuchten vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Dissener Straße (K 24). Somit sind aus Sicht des Immissionsschutzes für die Planung insbesondere die **verkehrlichen Immissionen** ausgehend von der genannten Straße im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die schalltechnischen Auswirkungen auf die Altanlieger infolge der hinzukommenden Neuverkehre zu bewerten. Nach aktuellem Kenntnisstand sind aufgrund der Ortsrandlage sowie der geplanten Nutzung keine wesentlichen Konflikte zu erwarten.

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Die angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

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

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet grenzt an einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich an. Grundsätzlich soll die **Energie- und Wasserversorgung einschließlich Schmutz- und Regenwasserbeseitigung** sowie die **Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt kann die entsprechende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Nach **Landeswassergesetz** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß dem Baugrundgutachten³ ist der Boden als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig bewertet und für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Daher soll das Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben eingeleitet werden. Hierfür wird auf der nachgelagerten Genehmigungsplanung ein Antrag auf Einleitung in ein Gewässer bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Bockhorst und grenzt im Westen und Südwesten an die Dissener Straße sowie die Dorfstraße. Im Süden grenzt es an einen bestehenden Wirtschaftsweg und im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche. Auch das Plangebiet selbst stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar.

Innerhalb des Plangebiets ist mit einer Verdichtung durch einen Hallenbau sowie die Fahr- und Bewegungsflächen zu rechnen. Zum Übergang in die freie Landschaft ist im Süden eine Eingrünung vorgesehen. Auch entlang der Dissener Straße ist eine Eingrünung des Plangebiets geplant.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der sich darauf ergebenden Grundstücksgröße sowie vertraglicher Regelungen mit dem Alteigentümer des vorliegenden Plangebiets ist eine analoge Eingrünung Richtung Norden nicht umsetzbar. Gemäß Abstimmungsergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde sind alternativ die Fassaden der Hauptgebäude mit Kletter- oder Rank-

³ Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, 20.04.2023.

pflanzen zu begrünen. Die Fassaden der Hauptgebäude sind vorliegend gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB entlang der umlaufenden Schnittstelle zwischen Betriebsgelände und Fassade in der Summe zu mindestens 40 % mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Ziel der Pflanzenauswahl ist dabei ausdrücklich eine **Begrünung der Fassade in der gesamten Gebäudehöhe** in diesen Abschnitten, mindestens jedoch bis zur Gebäudehöhe von 3,0 m. Entsprechende Rankmöglichkeiten, auch im Hinblick auf die Stabilität sowie die Befestigung sind vorzusehen. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Standortbedingungen und das jeweilige Substrat/Boden abzustimmen.

Zudem sind zur Ein- und Begrünung entlang der südlichen und südöstlichen Gebäudefassade (siehe beispielhafte Eintragung in der Planzeichnung) mindestens 7 Bäume (Säulenform) in einem Bereich von bis zu 6 m Abstand zur Außenfassade des Gebäudes zu pflanzen. Sofern Spalierobst gepflanzt wird, kann dieses auf die Festsetzung der Fassadenbegrünung angerechnet werden. Das Anrechnungsverhältnis wie folgt definiert 1 Pflanze Spalierobst = 2 lfd. Meter Fassadenbegrünung mit 6 Pflanzen.

Die Begrünung, insbesondere der Fassade, schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Weiterhin kann die Fassadenbegrünung zur Verbesserung des örtlichen Klimas beitragen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach UVP-Gesetz und im Sinne des BauGB zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der **Umweltbericht** ist als gesonderter **Teil II der Begründung** durch das Fachbüro NZO GmbH erarbeitet worden. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan und die parallel durchgeführte 59. FNP-Änderung ergeben sich demnach nur Auswirkungen geringer und nicht hoher Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter. Das Planvorhaben ist aus Sicht der Umweltprüfung somit zulässig.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu ver-

meiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

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

Das bestehende Feuerwehrhaus weist gemäß dem im Jahre 2019 erstellten Brandschutzbedarfsplan baulichen Handlungsbedarf auf. Aus einsatztaktischen sowie wirtschaftlichen Gründen soll dabei ein Neubau realisiert werden. Im Rahmen der durchgeführten Standortdiskussion wurde das vorliegende Plangebiet als neuer Standort für das benötigte Feuerwehrhaus ausgewählt. Angesichts der Bedarfslage und der fehlenden innerörtlichen Flächenpotenziale würde somit auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen in Ortsrandlage bedeuten. In diesem Zusammenhang erweist sich die Entwicklung der vorliegenden Fläche als eine sinnvolle Ergänzung am südlichen Siedlungsrand. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber dem Bedarf an einem neuen Feuerwehrhause zurückgestellt werden. Angesichts der in dieser Begründung dargelegten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden im geplanten Umfang für notwendig gehalten.

6.3 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).

Das Vorhaben der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 76 dient dem Neubau eines Feuerwehrhauses mit einer näheren Anbindung an den Dorfkern Bockhorst. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Intensiv-Grünland) vollständig überplant werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets wurde eine Vorprüfung⁴ durchgeführt. Zur Einschätzung, welche planungsrelevanten Arten das Plangebiet potenziell als Lebensraum nutzen können, wurde am 01.03.2023 eine Begutachtung im Hinblick auf potenziell für planungsrelevante Arten und geeignete vorhandene Lebensraumstrukturen im Bereich des Vorhabens durch das Fachbüro vorgenommen. Die Untersuchung bezieht auch das unmittelbare Umfeld mit ein, so dass Beziehungen zu umliegenden potenziellen Lebensraumstrukturen festgestellt werden können. Faunistische Kartierungen wurden im Plangebiet nicht durchgeführt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“

⁴ Artenschutzfachbeitrag – Versmold Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Dorfstraße“, Mai 2023, NZO GmbH, Bielefeld.

(MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Im untersuchten **Messtischblattquadranten 3915, 1. Quadrant** des LANUV NRW werden nach einer Auswahl der vorkommenden Lebensraumtypen insgesamt 28 planungsrelevante Arten genannt, davon 5 Fledermausarten und 23 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind für den Messtischblattquadranten nicht angegeben.

Gemäß dem Fachbüro können alle im Messtischblattquadranten aufgeführten Fledermaus- und planungsrelevante Vogelarten aufgrund der im Plangebiet ausgebildeten Vegetations- und Lebensraumstrukturen von einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände in Bezug auf das Vorhaben ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder Fließgewässer, die für gewässerbewohnende Arten geeignet sind, noch Gehölzbestände. Die umgebenden Waldbereiche können von gehölzbewohnenden Fledermaus- und Vogelarten auch nach Umsetzung der Planung weiter genutzt werden. Ferner sind keine Gebäude von dem Vorhaben betroffen. Darüber hinaus können auch bodenbrütende Offenlandvogelarten aufgrund der Störungsempfindlichkeit der Arten durch Lärm, Vertikalstrukturen und optische Reize (z. B. die Nähe des Menschen) ausgeschlossen werden. Die Grünlandkulisse befindet sich im Siedlungsrandbereich und grenzt unmittelbar an eine Straße an. Ferner wird das Plangebiet an drei Seiten von einer Waldkulisse umgeben und öffnet sich erst an der östlichen Grenze in die freie Landschaft. Aufgrund der umgebenden Vertikalstrukturen sowie der Siedlungsnähe sind Konflikte mit Offenlandarten ausgeschlossen. Ferner wird das Grünland vergleichsweise intensiv genutzt und bildet eine dichte Grasnarbe, sodass das Grünland für bodenbrütende Arten nicht geeignet ist.

Im Ergebnis werden durch den Bebauungsplan Nr. 76 keine Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG ausgelöst. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (Art-für-Art-Analyse, Stufe II der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich. Die Stadt Versmold bewertet die Ergebnisse als nachvollziehbar. Auf den Artenschutzfachbeitrag wird verwiesen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Versmold hält die Überplanung des Plangebiets für den Neubau eines Feuerwehrhauses grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben etc. vorbereitet. Im Rahmen des Umweltberichts ist eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt worden. Danach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 8.624 ökologischen Werteinheiten (WE) für diesen Bebauungsplan Nr. 76. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Versmold auf der Fläche „Bockhorster Bach“ Gemarkung Bockhorst, Flur 37, Flurstücke 37 und 7 teilweise (insgesamt 77.213 Ökopunkte). Somit können die flächenhaften Eingriffe durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig kompensiert werden (siehe Kapitel 4 des Umweltberichts).

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Versmold verfügt über ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für die Gemeinbedarfsfläche, die Erschließungsflächen etc. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche (Intensiv-Grünland) dar. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzfläche vollständig überplant werden.

Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am südlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche wird nicht gesehen. Ein lokaler Luftaustausch wird weiterhin möglich sein. Im Verfahren wurde zudem eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt. Weiterhin ist eine Dachbegrünung sowie die Anbringung von Solaranlagen auf der Umsetzungsebene vorgesehen. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

7. Bodenordnung

Die Stadt Versmold hat die unbebauten Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen werden, erworben und kann über diese Flächen im Plangebiet verfügen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Gemeinbedarfsfläche	3.810
Öffentliche Verkehrsflächen	60
Gesamtfläche	3.870

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Dorfstraße/ östlich Dissener Straße“ sowie die 59. FNP-Änderung bereitet die Realisierung eines benötigten Feuerwehrgerätehauses am südlichen Ortsrand von Bockhorst vor. Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 sowie der 59. FNP-Änderung ist im November 2022 von der Stadtvertretung der Stadt

Versmold nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen worden (VL-44/2022).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Mai 2023 beschlossen (VL-45/2023). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(1) hat im September/Oktober 2023 stattgefunden.

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

Versmold, im Januar 2024

Für die Stadt Versmold:

im Auftrag:

(Siegel)

.....
Niggemann