



STADT VERSMOLD

Umweltbericht

- zur 33. FNP-Änderung der Stadt Versmold
- zum Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“

als Teil II der Begründung

Entwurf, Februar 2010
Nachtrag Juni 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalt und Ziele der 33. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 63 - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Zusätzliche Angaben**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Teil II: Umweltbericht

Hinweis: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB - bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden - für den Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“ und für den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (33. FNP-Änderung) gemeinsam erstellt.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 63 wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der 33. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 63 - Kurzfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt im Westen des Stadtteils Loxten, westlich der von-Schwind-Straße und schließt südlich der Dürerstraße an den zusammenhängenden Siedlungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit einer Gesamtgröße von ca. 4,2 ha beinhaltet über den v.g. Geltungsbereich hinaus den Lückenschluss bis zu Kreuz- und Rothenfelder Straße. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 63 und aus der 33. FNP-Änderung.

Wesentliches Planungsziel der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines regionaltypischen familienbezogenen Wohngebietes zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes.

Die **33. Änderung des FNP** wird die Neubaufflächen sowie die zwei Bestandsgebäude im Änderungsbereich künftig als *Wohnbaufläche* darstellen.

Der **Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“** konkretisiert dieses Planungsziel und entwickelt für den ersten Teilabschnitt im Nordwesten unter besonderer Berücksichtigung der Lage, der Nachbarschaft und der im Rahmenkonzept für den Gesamtbereich angestrebten städtebaulichen Zielsetzung *Allgemeine Wohngebiete* gemäß § 4 BauNVO mit i.W. Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis maximal zweigeschossiger Bebauung. Nutzungsmaße wie Grundflächenzahl GRZ, Begrenzungen der Trauf-/Firsthöhen oder der zulässigen Wohnungszahl orientieren sich an der Umgebung und der i.W. angestrebten, maßvoll verdichteten Bebauung im Übergangsbereich zwischen den zusammenhängenden Wohnsiedlungsflächen im Norden des Plangebietes und dem Landschaftsraum im Süden.

~~Weitere planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld sichern. Zum Ortsrand im Westen werden Gehölze als Eingrünung festgesetzt.~~

Die äußere Erschließung des in der FNP-Änderung vorbereiteten Gesamtbereiches erfolgt durch den Anschluss an die Dürerstraße im Norden sowie die Kreuzstraße im Süden. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist im Bebauungsplan für den ersten Teilabschnitt durch den Anschluss an die Dürerstraße im Norden vorgesehen. Der Dürerstraße ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die - je nach Teilung - ca. 20 neuen Bauplätze zu bewältigen.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 63 verwiesen.

2. **Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder in den Plangebietes ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den Plangebietes bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Ortsteil Loxten insgesamt als *Allgemeiner Freiraumbereich und Agrarbereich* dargestellt.
- b) Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold sind die Flächen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 63 führt die Stadt Versmold die 33. FNP-Änderung durch. Auf den FNP wird verwiesen.

- c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 21 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh.
 - Im näheren Umfeld befinden sich keine **Naturschutzgebiete (NSG)**.
 - Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **europäische Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW)**: Das Biotop-Kataster (05/2008) weist für das Plangebiet keine schutzwürdigen Biotopstrukturen aus.
 - Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffes Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 42 BNatSchG).
- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.
- e) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- f) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet der 33. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße“ liegt im Westen des Stadtteiles Loxten, südlich der Dürerstraße.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung im Norden und Osten sowie durch den Landschaftsraum im Süden.

Bis auf zwei bestehende Wohngebäude an der von-Schwind-Straße (33. FNP-Änderung) ist das Plangebiet nicht bebaut.

Die äußere Erschließung des Gesamtbereiches (33. FNP-Änderung) erfolgt durch den Anschluss an die Dürerstraße im Norden sowie die Kreuzstraße im Süden. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist im Bebauungsplan für den ersten Teilabschnitt durch den Anschluss an die Dürerstraße im Norden vorgesehen. Die Dürerstraße ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die - je nach Teilung - ca. 20 neuen Bauplätze zu bewältigen. Die Kreuzstraße besitzt als gut ausgebauter Wirtschaftsweg Erschließungsfunktion für den Außenbereich, im Zuge der langfristigen Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist der Bau eines Kreisverkehrs im Kreuzungspunkt Kreuzstraße/Rothenfelder Straße/Mittel-Loxten zu prüfen.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Lage im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum eine gewisse Qualität und Attraktivität für die künftigen Bewohner.

Die bisherigen Freiflächen im Plangebiet selbst stellen auf Grund der bisherigen Nutzung als Acker keine Flächen mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar. Der Blick in den Freiraum geht für die Altanlieger jedoch teilweise verloren. Es ergeben sich neue Nachbarschaften und angrenzende Gartennutzungen, besondere Beeinträchtigungen sind hier jedoch nicht zu erwarten. Das „Landschaftserlebnis“ wird durch das Neubaugebiet und durch den damit verbundenen Verlust der Freiflächen nur begrenzt eingeschränkt.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Dürerstraße und Kreuzstraße ist zu sichern. Durch die nunmehr konkretisierte Überplanung der bisher als Acker genutzten Flächen im Plangebiet ist die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe soweit bekannt nicht gefährdet. Die (Vollerwerbs)Landwirte werden durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (siehe c).

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden nach dem heutigen Planungsstand folgende Aussagen getroffen:

- **Landwirtschaft:** Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere (ehemalige) Hofstellen. Südwestlich und südlich des Plangebietes befindet sich in jeweils ca. 350 m Entfernung zum Randbereich der FNP-Änderung bzw. in ca. 370 m/450 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Viehhaltung (Milchvieh, Mastschweine). Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange und Entwicklungsmöglichkeiten durch ausreichende Abstände ist ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen erarbeitet worden (AKUS GmbH, Bielefeld, 12.10.2009, siehe Anhang).

Im Ergebnis wird im überwiegenden Plangebiet der idealtypische Immissionsrichtwert der GIRL für Wohngebiete eingehalten. Nur im südwestlichen Randbereich werden Werte zwischen 10 % und 13 % der Jahresstunden erreicht. Diese Werte liegen in einer Größenordnung, wie sie ggf. für Wohnnutzungen am Rand zum Außenbereich für zulässig erachtet werden können.

In Randlage zu landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen haben die künftigen Bewohner und Altanlieger zudem zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Bewirtschaftungsmaßnahmen zu den daraus unvermeidlichen Immissionen wie z.B. Geräusche landwirtschaftlicher Maschinen, Gerüche, Staub etc. kommen kann. Diese werden sich jedoch im ortsüblichen tolerierbaren Rahmen bewegen.

- **Gewerbe:** Ggf. problematische Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden. Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben werden somit nicht gesehen.
- **Verkehr:** Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der K 21 Rothenfelder Straße erzeugt werden.
- **Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.**

d) Hochwasserschutz

In naturnahen Ökosystemen von Fließgewässern und Auen ist Hochwasser ein wesentlicher Faktor. Verhindern lässt sich Hochwasser nicht, aber dessen Gefahren und Schäden lassen sich durch eine gesamtheitlich ausgerichtete Hochwasservorsorge vermindern, um Menschen und Sachgütern bestmöglichen Schutz zu bieten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Drainagegraben vorhanden, ein zweiter Graben, der die angrenzenden Nutzflächen entwässert verläuft an der Grenze zur Wohnbebauung im Osten. Beide Gräben sind allerdings nur gelegentlich wasserführend. Mit Überschwemmungen durch ein Überlaufen der Gräben bei Starkregenernissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die häuslichen Abfälle der benachbarten Wohngebiete bzw. Anlieger werden durch die Bewohner bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und alle 14 Tage durch den stadtseitig beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die neu hinzukommende Wohnbebauung werden nicht gesehen.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet der 33. FNP-Änderung (Gesamtbereich) ist i.W. nicht bebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordosten im Bereich von-Schwind-Straße werden zwei vorhandene Wohngebäude mit in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen. Die großen Gärten der Altanlieger werden i.W. als Ziergarten intensiv gepflegt.

Die durch die Bewirtschaftung vorbelasteten landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Dürerstraße und Kreuzstraße besitzen keine gliedernden Elemente, Gehölzaufwuchs ist hier nicht vorhanden. Zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein flacher Drainagegraben zur Oberflächenentwässerung der Ackerflächen. Der Graben weist keine besondere Vegetation, z.B. begleitenden Bewuchs auf. Das Gelände fällt von der Dürerstraße bis zur Kreuzstraße um ca. 1,0 m ab.

Die Freiflächen im Plangebiet weisen über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Die Grundstücke der beiden Altanlieger bieten trotz der Versiegelung durch Gebäude und Hofflächen und der z.T. nur sehr geringen Vegetation Lebensraum für einige Tierarten (z.B. die Hecken für buschbrütende Vögel). Insgesamt belebt die Vegetation optisch die Bebauung/Versiegelung und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen. Besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind im Gesamtbereich nicht bekannt.

Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Empfindlichkeit der Ackerflächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als relativ gering zu bewerten, die Eingriffe führen somit nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Durch die 33. FNP-Änderung und den B-Plan Nr. 63 werden die Freiflächen südlich der Dürerstraße einer erstmaligen Bebauung zugeführt bzw. langfristig für eine Wohngebietsentwicklung vorbereitet. Die heutigen Ackerflächen werden im Sinne einer optimalen Flächennutzung im ersten Teilabschnitt vollständig überplant. Durch die künftige Versiegelung wird dem Boden die natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Angesichts der Rahmenbedingungen und der Überplanung von Ackerflächen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen besonders erheblichen Beeinträchtigungen. Das abgegrenzte Plangebiet als lokaler Landschaftsraum wird dagegen durch das Projekt nachhaltig verändert, der Biotoptyp Acker und die durch Versiegelung überbauten Flächen gehen dauerhaft verloren. Zum Landschaftsraum im Westen ist randlich die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Dieser Bereich sowie die Gärten der künftigen Wohnbaugrundstücke werden sich vermutlich als Lebensraum für zumindest einige Tierarten entwickeln.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind sowohl im Plangebiet der FNP-Änderung als auch des Bebauungsplanes nicht bekannt. Die Freiflächen im Gesamtbereich sowie die Gärten der Altanlieger stellen jedoch Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereich für jeweils gewisse Tierarten dar. 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 (MTB/TK 25) kann das Artenvorkommen abgefragt werden. Die Abfrage kann durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb des Plangebietes ergeben.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW² sind für das Messtischblatt 3914 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken / Äcker, Weinberge / Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* 12 Fledermausarten (u.a. Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr), die Kreuzkröte und die Zauneidechse sowie 27 Vogelarten (u.a. Steinkauz, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe) aufgeführt. Es liegen jedoch keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen für die überplanten Flächen liegen nicht vor.

Der Biotoptyp Acker geht durch die Überplanung verloren. Durch die z.T. intensive Bewirtschaftung und die Störeinflüsse aus der umgebenden Bebauung sowie von der

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

relativ stark befahrenen Kreisstraße im Osten ist die Empfindlichkeit der Freiflächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen jedoch als relativ gering zu bewerten, die Eingriffe führen somit nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Baugrunduntersuchung³ liegt das Gebiet in einem Bereich tiefreichender Sandböden. Unter einer Überdeckung aus Mutterboden in einer Schichtstärke zwischen 0,35 und 0,75 m stehen Geschiebeeböden als graue, graubraune, sandige Geschiebelehme und -mergel an. In Teilbereichen wurden graue und graubraune, schwach schluffige Fein- und Mittelsande erbohrt. Diese Böden kommen in ebenen Lagen und auf flachen Rücken südlich des Teutoburger Waldes vor.

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ besitzen die als Pseudogley (staunasse Böden) auf den Freiflächen i.W. anstehenden lehmige Sandböden bzw. kleinflächig angeschnittenen sandig bis tonigen Lehmböden eine mittlere Ertragsfähigkeit. Als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung sind die Böden mit ihrem geringen Filter- und Puffervermögen ebenfalls nachrangig zu bewerten.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf diese Böden nicht zu. In der Abwägung ist somit der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten.

Die überplanten Freiflächen werden heute - bis auf die zwei Wohnbaugrundstücke im Bereich von-Schwind-Straße - intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 63 geht der Biotoptyp Acker dauerhaft verloren (vgl. Teil I), der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet zudem i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Die Naturböden sind jedoch durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt, dies ist als Vorbelastung zu beurteilen. Die Böden im Bereich der Altanlieger sind ebenfalls durch die Wohnnutzung komplett anthropogen geprägt. Es besteht jedoch auf Grund der hohen Durchlässigkeit des Oberbodens eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung mit reduzierter Oberflächenwasserver-sickerung etc.

Altlasten

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung, des Bebauungsplanes bzw. im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

³ Gutachterliche Stellungnahme - Baugrunduntersuchung - , Prüftechnik ZDL GmbH, Osnabrück, 06.10.2008

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3/4/5

3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet quert mittig von Süd nach Nord ein landwirtschaftlicher Drainagegraben, der als flache Mulde ausgebildet ist. Ein weiterer Drainagegraben verläuft an der Grenze zur Wohnbebauung im Osten. Beide Gräben/Mulden weisen keine gewässertypischen Pflanzen oder Strukturen auf und waren im Verlauf der hydrogeologischen Untersuchungen im Herbst 2008 nicht wasserführend.

Das Grundwasser steht im Plangebiet laut Einmessung durch den Gutachter zwischen ca. 0,9 m und 3,9 m unter Flur⁶. Dabei handelt es sich um Stauwasser oberhalb der überwiegend bindigen Böden. Zu möglichen Schwankungen des Grundwasserniveaus liegen keine näheren Erkenntnisse vor. Im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten ist mit oberflächennahen Vernässungszonen zu rechnen.

Vorbelastungen können ggf. durch intensive Ackernutzung bestehen (Dünger-/Pestizideintrag etc.), Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Raum Vermold ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt im Randbereich zwischen den Siedlungsklimatopen in mäßig bebauten Gebieten und den Klimabedingungen der Außenbereichslandschaft. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Vermold liegen aber nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Verkehrliche Einflüsse sind im Umfeld ggf. durch die relativ stark befahrene K 21 gegeben, ggf. relevante negative Einflüsse sind jedoch nicht bekannt und werden auch nicht erwartet. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber als nicht relevant bewertet.

Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) eine gewisse örtliche Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Auf Grund der ortsüblichen, relativ lockeren Wohnbebauung in Ortsrandlage werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

⁶ Stand September 2008

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Eine Landschaft kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut „verkräften“. Ein Eingriff wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbildes empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort. Nach Süden schließt sich der relativ offene Landschaftsraum an. Hier überwiegt die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf z.T. großen Ackerschlägen, gliedernde Gehölzstrukturen sind relativ selten. Das Relief ist abgesehen von künstlichen Strukturen eben bis sehr flach wellig. Gerade im Ortseinfahrtsbereich aus Richtung Kernstadt können unmaßstäbliche Gebäude eine potenziell hohe Fernwirkung entfalten.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes sowie im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes 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 verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Unter den allgemeinen denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wird auf die Bedeutung der durch die historischen Hofstandorte geprägten Kulturlandschaft im Süden und Westen verwiesen. Die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen den zusammenhängenden Wohnbauflächen im Bereich Dürerstraße und der o.g. Siedlungsstruktur im Außenbereich ist bei der Planung hinsichtlich Maß der Verdichtung, Höhenentwicklung, Bauformen, Abpflanzung etc. zu berücksichtigen.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt und
- als künftiger Bewohner des Baugebietes, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage. Auswirkungen auf das Ortsbild sind im konkreten Bebauungsplan durch Regelungen zur Verdichtung, Höhenentwicklung und Gestaltung zu minimieren.

Durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im westlichen Randbereich kann das Plangebiet des ersten Bauabschnittes gut in den nach Westen folgenden Landschaftsraum eingebunden werden.

Da die Änderung des FNP die konkrete bauliche Nutzung der weiteren Bauabschnitte bis zur Kreuzstraße lediglich vorbereitet, Anordnung, Bauausführung etc. jedoch noch nicht festgelegt sind, ist auf Ebene des FNP kaum einzuschätzen, in welchem Umfang das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Zur Eingriffsminimierung wird die Eingrünung durch Hecken v.a. nach Süden empfohlen.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der GIRL durch Gerüche von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist für die bislang nur auf Ebene des FNP vorbereitete Wohnnutzung im direkten Nahbereich zur K 21 bei der späteren konkreten Planung die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Für die im Bebauungsplan Nr. 63 deutlich von der Kreisstraße abgesetzte Wohnbebauung werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

d) Hochwasserschutz

Die Entwässerung und der Umgang mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Drainagen sind im Rahmen des konkreten Bebauungsplanes zu prüfen. Ggf. sind Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen, die die Gebäude vor eindringendem Wasser schützen können.

e) Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung gesehen.

Durch die zusätzliche Bebauung wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Erschließung und Bebauung sollen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche der Neuplanung Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um 30° aus der Südrichtung noch relativ unkritisch, allgemein wird eine Abweichung von maximal 45° für die Mehrzahl der Gebäude einer Planung empfohlen. Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-3% (siehe z.B. Planungsleitfaden - 50 Solar-siedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998). Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 63 werden Maßnahmen zur Eingriffsverringering getroffen. Zu nennen sind z.B. geplante Pflanzmaßnahmen im westlichen Randbereich.

Die Versiegelung von Böden durch erstmalige Bebauung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereich ist auf Grund der Planungsziele jedoch unvermeidbar.

Neben der Behandlung der Artenschutzthematik auf Ebene der Bauleitplanung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben auch im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung z.B. durch Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten o.Ä. zu berücksichtigen. Sofern sich das Erfordernis ergibt, ist dies im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren etc. außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf sind im Rahmen des Bebauungsplanes rechnerisch zu ermitteln. Es werden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zwar im Nahbereich Auswirkungen auf den überplanten Naturraum, insbesondere durch Überbauung und Versiegelung, verbleiben, die aber durch zusätzliche Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege i.W. kompensiert werden können und sollen. Über den Umgang mit dem rechnerischen Defizit ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

4.3 Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken. Vorrangiges planerisches Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland (vgl. jeweils Teil I Begründung). Hier besteht jedoch zwischen Bebauung, Flächenausnutzung/Verdichtung einerseits und Erhalt von Böden andererseits ein Zielkonflikt. Im Bebauungsplan Nr. 63 werden daher Maßnahmen zur Eingriffsverringering getroffen. Zu nennen sind auch unter Gesichts-

punkten des Bodenschutzes z.B. die begrenzte Versiegelung und die Vorgaben zur Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

4.4 Schutzgut Wasser

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen können ggf. durch intensive Ackernutzung bestehen (Dünger-/Pestizideintrag etc.). Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Schmutzwasser kann über das städtische Leitungsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Wirksame Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben sichern den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Insbesondere die Dachlandschaft kann große Fernwirkung haben, neben großformatigen Aufbauten sind v.a. auch atypische Dachfarben wie blau, hellgrau oder gelb in den Randbereichen zum Landschaftsraum und im Ortseinfahrtsbereich zu verhindern. Entsprechende Regelungen zum Ortsrand im Westen und entlang der Dürerstraße sind im Bebauungsplan enthalten. Im weiteren Plangebiet werden vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes (Ortsrand auf Zeit) keine weiteren Regelungen aufgenommen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Über die geplante, relativ aufgelockerte ortstypische Bebauung hinaus sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebietes und des Ortsbildes sowie zu einem guten Übergang zum Landschaftsraum im Südwesten beitragen.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21(1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen sowie auf Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie in den Wasserhaushalt eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 63 insgesamt ein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet wird. Neben dem Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere sind der Verlust der Bodenfunktion, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Landschaftsbildes / Ortsbildes zu nennen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach den §§ 18 bis 21 BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Hierzu wird eine Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt, die den Planunterlagen beigelegt wird.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Wohnnachbarschaft, des Gesamtkonzeptes und der Lage im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum im Süden und Westen bei. Das Plangebiet wird sich durch die Realisierung des Vorhabens in Richtung eines eher locker bebauten Gebietes entwickeln. Die Überbauung führt jedoch zu dem o.g. Verlust von Böden.

Darüber hinaus werden aber mit dem Vorhaben besondere Belastungen der Umwelt nicht verbunden sein, auch die Verkehrsproblematik kann im Gegensatz zu vielen anderen Planvorhaben und in Hinblick auf das Konzept für den Gesamtbereich zwischen Dürerstraße und Kreuzstraße hier relativ gut gelöst werden.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel „Wohngebiet“ nicht umgesetzt wird, ist die weitere Nutzung als Acker mit einigen teilweise negativen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt zu erwarten. Die durch eine Bebauung erfolgenden (i.W. aber noch überschaubaren) Auswirkungen auf Boden, Wasser und Kleinklima würden dagegen nicht eintreten. Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereiche gewisser Tierarten würden erhalten bleiben. Erweiterungen im Altbestand entlang der Dürerstraße wären dennoch nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 2-Loxten möglich.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Grundsätzlich ist die Stadt Versmold bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Flächenrecycling und Nachverdichtungen sind soweit möglich im Stadtgebiet bereits in den letzten Jahren erfolgt, derartige Flächenpotenziale stehen derzeit jedoch nicht für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtteil Loxten im Rahmen der Eigenentwicklung zur Verfügung.

Vom Stadtgrundriss her sowie auf Grund der Lage zum Ortskern eignen sich die Freiflächen zwischen Dürerstraße und Kreuzstraße vorrangig für die weitere Siedlungsentwicklung. Die Flächen arrondieren nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes in gewisser Weise die vorhandene Wohnbebauung. Alternativ käme nur die Inanspruchnahme anderer bislang unversiegelter Flächen im Anschluss an den Siedlungsrand in Frage. Auf Grund der Sicherung/Stärkung der Infrastruktur in Loxten liegt der Schwerpunkt der Baulandentwicklung jedoch vorrangig in Richtung des eigentlichen Ortskernes im Bereich „Mittel-Loxten“.

Zur Sicherung der planerischen Ziele wird die Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (33. Änderung) vorbereitet und im Bebauungsplan Nr. 63 für den ersten Teilbereich konkretisiert (siehe jeweils Teil I Begründung).

b) Alternativen in der Projektplanung

Anordnung der Gebäude, Bauvolumen etc. der vorgesehenen Wohngebäude sind bislang noch nicht abschließend festgelegt. In der Projektplanung kann somit auf die vorgenannten Schutzgüter und auf die Ergebnisse der Planverfahren eingegangen werden.

Das grundlegende Ziel eines Wohngebietes für den ortsüblichen Bedarf mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist heute ohne Alternative und berücksichtigt sehr weitgehend die Situation im Umfeld.

Die zentrale Erschließung von der Dürerstraße für den ersten Bauabschnitt ist momentan ohne durchgreifende Alternative. Zu Beginn des Planverfahrens wurden **zwei Erschließungsvarianten** für den ersten Teilabschnitt erarbeitet. Variante CA sieht zwei Anschlusspunkte auf die Dürerstraße vor (Verlängerung Spitzwegstraße sowie in Höhe der von-Menzel-Straße), in Variante CB erfolgt die Erschließung ausschließlich über die Verlängerung Spitzwegstraße. Diese Varianten wurden den Nachbarn und der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB vorgestellt, zur Diskussion gestellt und die Vorstellungen der Anwohner gesammelt. Im Ergebnis wurde auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung die Variante CA gewählt.

Die **äußere Erschließung** des Gesamtbereiches erfolgt langfristig zudem durch den Anschluss an die Kreuzstraße im Süden.

Weitere Hinweise, die alternative Lösungen innerhalb des Plangebietes (Aufteilung der Bauflächen, Anpflanzungen, Erschließung) etc. erfordern, sind nicht eingegangen.

7. Zusätzliche Angaben

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden der Umweltprüfung, dem Flächennutzungsplan (Begründung), dem Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) und der Abwägung zu Grunde gelegt:

- Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Gutachten von der AKUS GmbH, Bielefeld, 12.10.2009 erarbeitet worden.
- Die Gutachterliche Stellungnahme der Prüftechnik ZDL GmbH beinhaltet die Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse und diente als Grundlage für die technische Erschließungsplanung.

- Die Erschließungsplanung inklusive der Planung des Entwässerungssystemes wurde von der Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh durchgeführt und diente als Grundlage der Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung im Plangebiet.
- Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung wurde nach dem sogenannten „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ durchgeführt. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind danach geprüft und abgestimmt worden.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 63 führt zu überschaubaren Auswirkungen der nur gering verdichteten Neubebauung durch Versiegelung, Verkehrsemissionen etc. auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Durch das Vorhaben ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Versiegelung von Böden sowie durch Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Für die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht die Möglichkeit von Minderungsmaßnahmen im Plangebiet durch die Eingrünung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken im Übergang zum Landschaftsraum. Die Entwicklung des gering verdichteten Wohngebietes führt nicht zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten. Es verbleiben im Eingriffsbereich dennoch Umweltauswirkungen, die aber kompensiert werden können (vgl. Teil I Begründung).

Im Sinne des Monitoring sind folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Die fachlich richtige Entwicklung der **Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen** ist zu kontrollieren. Hierbei ist eine intensive Einbindung der Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh anzustreben. Da eine Kompensation erst nach einem gewissen Zeitraum zur Wertentfaltung kommen kann, ist die Erfolgskontrolle, ob die ökologische Kompensationsmaßnahme die vorgesehene Zielrichtung auch tatsächlich erreicht und somit ein Vollaussgleich entsteht, eine weitere wichtige Monitoringmaßnahme. Die Fertigstellungspflege (i.d.R. 3 Jahre) ist im Zuge der Baumaßnahme selber zu kontrollieren. Für die weitere Erfolgskontrolle wird zunächst ein Abstand

von etwa 2 Jahren, später dann 5 Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können. Falls Defizite festgestellt werden, könnten im Umfeld ggf. zusätzliche Ersatzmaßnahmen erwogen werden.

- Die **Entwässerungsplanung** der privaten Bauherren erfordert eine langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit. Die Stadt führt langfristig ggf. Stichproben zur Überprüfung durch.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Versmold keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet dieser 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt im Westen des Stadtteiles Loxten, südlich der Dürerstraße. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst einschließlich des Wohngebäudebestandes im Bereich Dürerstraße/Rothenfelder Straße etwa 4,2 ha, der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Gesamtgröße von 1,5 ha (Neuplanung). Die Freiflächen im Plangebiet sind bis auf die o.g. Bestandsgebäude nicht bebaut und werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Planungsziel ist die Entwicklung eines Baugebietes mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern unter Berücksichtigung der Altbebauung im Umfeld und der Lage im Übergang zum Landschaftsraum. Die Erschließung für Kfz erfolgt im Norden über den Anschluss an die Dürerstraße, für Fußgänger und Radfahrer wird ein zusätzlicher Anschluss nach Süden zur Kreuzstraße vorbereitet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Versmold nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust für Natur und Landschaft und auf die Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher als Acker genutzten Flächen. Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld.

Die Nachbarschaft wird durch die Baumaßnahmen und durch die Entwicklung von Bauland auf bisherigen Freiflächen beeinträchtigt. Die Lage der Erschließung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2-Loxten vorbereitet worden, Alternativen bestehen derzeit nicht. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sollen zudem durch ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden und durch auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt werden.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar, ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft sind als Vorbelastung anzusehen. Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum wird somit insgesamt für vertretbar und die Planung als in sich ausgeglichen erachtet. Die letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Vermold zu prüfen und zu bewerten.

Vermold, im Februar 2010

Nachtrag: Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB

*In der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im April / Mai 2010 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Erörterung in den Begründungen zur FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung erfordern. Nachfragen sind nur noch zu Grundlagen und Aussagen des Geruchsgutachtens eingegangen, diese konnten aber einvernehmlich geklärt werden. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Fachausschusses und der Stadtvertretung der Stadt Vermold zum **Feststellungs- und Satzungsbeschluss** wird ausdrücklich verwiesen.*

Vermold, im Juni/Juli 2010