

Damen und Herren
Mitglieder des Planungsausschusses
der Stadt Gütersloh

Öffentliche Einladung

Gütersloh, den 10.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu der 42. Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Gütersloh am

Donnerstag, dem 23.05.2013, 17:00 Uhr,
im Ratssaal, Rathaus,
Berliner Str. 70, 33330 Gütersloh,

lade ich ein.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung
2. Anträge auf Änderung der Tagesordnung
3. Mitteilungen der Verwaltung
4. Bericht zur Beschlussumsetzung
5. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
6. Anregungen und Beschwerden nach § 24 Gemeindeordnung NRW
7. Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.05.2013:

Dichtheitsprüfung von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen - Änderung / Ergänzung der Satzung der Stadt Gütersloh gemäß LWG NRW zur Festlegung der Fristen bei der Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen.

- **DS-Nr.: 129/2013** -

8. Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.05.2013:

Bebauungsplan "Auf dem Stempel" - Gutachten Nahversorger

- **DS-Nr.: 130/2013** -

9. Erteilte Gutachten im Geschäftsbereich 4 (Bau und Verkehr)
hier: FDP-Anfrage vom 17.02.2013
- **DS-Nr.: 84/2013 1. Erg.** -

10. Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 „Fritz-Steinhaus-Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Aufstellungsbeschluss
Zustimmung zum Entwurf
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB
- DS-Nr.: 125/2013 -
11. Bebauungsplan Nr. 244 „Südring“
1. Erweiterung des Plangebietes
2. Entwurf und Auslegung
- DS-Nr.: 111/2013 -
12. Änderungs-Bebauungsplan Nr. 266/3 „Stückerkamp“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Aufstellungsbeschluss
Entwurf und Auslegung
- DS-Nr.: 95/2013 -
13. Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Parallelverfahren
1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Satzungs- und Feststellungsbeschluss
- DS-Nr.: 112/2013 -
14. Änderungs-Bebauungsplan Nr. 221 2.TA/ 2 „Nördlich Blossenstätte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - (Ergänzung zur Vorlage DS-Nr. 33/2013, unter Abänderung der Beschlüsse des PA vom 24.05.2012 - DS-Nr. 160/2012 sowie vom 21.03.2013 - DS-Nr. 33/2013)

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss
BITTE DIE VORLAGE- DS-Nr.: 107/2013 – AUS PA 18.04.2013 WIEDER MITBRINGEN.
15. Revision Gewerbekonzept **BITTE DIE VORLAGE – DS-Nr.: 89/2013 AUS PA 18.04.2013 WIEDER MITBRINGEN.**
16. Fragen der Ausschussmitglieder
17. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung:

18. Mitteilungen der Verwaltung
19. Bericht zur Beschlussumsetzung
20. Erteilte Gutachten im Geschäftsbereich 4 (Bau und Verkehr)
hier: FDP-Anfrage vom 17.02.2013
- DS-Nr.: 84/2013 2. Erg. -
21. Fragen der Ausschussmitglieder
22. Verschiedenes

Mit freundlichem Gruß

Heiner Kollmeyer
Vorsitzender

öffentliche Antragsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 08.05.2013	Drucksachen-Nr. 129/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 23.05.2013
---------------------------------------	--------------------------------

Tagesordnungspunkt:

Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.05.2013:

Dichtheitsprüfung von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen - Änderung / Ergänzung der Satzung der Stadt Gütersloh gemäß LWG NRW zur Festlegung der Fristen bei der Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen.

Antrag der Fraktion:

- Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat einen Satzungsentwurf zur Ergänzung / Änderung der städtischen Entwässerungssatzung vom 24.09.2010 zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
- In dem Satzungsentwurf aufzunehmen ist die Regelung, dass außerhalb von Wasserschutzgebieten private Haus- und Grundstückseigentümer nicht zu einer Kanaldichtheitsprüfung verpflichtet werden.
- Innerhalb von Wasserschutzgebieten gilt die Regelung, dass nur häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 01.01.1965 errichtet wurden, geprüft werden.

Erläuterungen:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro	Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/> X Ja
Falls ja:			
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:	

Den Antrag der Fraktion übersende ich anliegend und verweise auf die dort verfasste Begründung.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.05.2013

BfGT

Bürger für Gütersloh e. V.

- Ratsfraktion -

Postfach 123 - 33242 Gütersloh • Lindenstr. 16 – 33332 Gütersloh

☎ 05241 – 222 772 / Fax 15064 – www.bfgt.de / e-Mail: info@bfgt.de

PLANUNGSAUSSCHUSS der STADT GÜTERSLOH

z. Hd. des Vorsitzenden Heiner Kollmeyer
Berliner Str. 70 – Rathaus – 33330 Gütersloh

Guten Tag, Herr Kollmeyer.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 23. Mai 2013 bittet die **BfGT** Fraktion folgendes Thema auf die Tagesordnung zu setzen:

Dichtheitsprüfung von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen – Änderung / Ergänzung der Satzung der Stadt Gütersloh gemäß LWG NRW zur Festlegung der Fristen bei der Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen.

Die **BfGT** Fraktion beantragt folgende Beschlussfassung:

- **Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat einen Satzungsentwurf zur Ergänzung / Änderung der städtischen Entwässerungssatzung vom 24.09.2010 zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.**
- **In dem Satzungsentwurf aufzunehmen ist die Regelung, dass außerhalb von Wasserschutzgebieten private Haus- und Grundstückseigentümer nicht zu einer Kanaldichtheitsprüfung verpflichtet werden.**
- **Innerhalb von Wasserschutzgebieten gilt die Regelung, dass nur häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 01.01.1965 errichtet wurden, geprüft werden.**

Begründung:

Am 27.2.2013 hat der Landtag das Landeswassergesetz modifiziert. Das Gesetz wird in Kürze in Kraft treten.

In § 61 LWG NRW ist eine Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung vorgesehen. In dieser Rechtsverordnung sollen sämtliche Einzelheiten zur Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen wie z.B. Fristen, Prüfmethode, Prüfbescheinigungen geregelt werden. In einem § 53 Abs. 1 e LWG NRW (neu) wird zusätzlich geregelt, dass die Stadt bzw. Gemeinde durch Satzung Prüffristen regeln kann, aber nicht muss.

Dichtheitsprüfungen von privaten Abwasserkanälen werden seitens des Gesetzgebers somit nur noch in Wasserschutzgebieten vorgeschrieben. Allgemein gilt, dass es jeder Kommune freigestellt ist, in ihrer Satzung Prüfungen und Fristen für Haus-/Grundstücksanschlüsse festzulegen. Jede Kommune entscheidet somit selbst, ob sie an den von ihr erlassenen Satzungsbestimmungen zur Dichtheitsprüfung festhält oder diese wieder aufhebt bzw. ergänzt.

Unabhängig von der Vorlage einer Durchführungsbestimmung wird der Verwaltung durch den politischen Auftrag frühzeitig aufgegeben, die bestehende Möglichkeit einer Dichtheitsprüfung außerhalb der Wassergebiete nicht in die neue Satzung aufzunehmen.

Nach der Modifizierung des Landeswassergesetzes sind unabhängig von Durchführungsbestimmungen bereits in vielen Kommunen Anträge zu entsprechenden Satzungsänderungen beschlossen worden.

Mit besten Grüßen

Nobby Morkes

(Fraktionsvorsitzender)

BfGT Ratsfraktion Bürger für Gütersloh e. V.

Gütersloh, 06. Mai 2013

BfGT Bürger für Gütersloh e. V. Wir Bürger werden mitbestimmen!

öffentliche Antragsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 08.05.2013	Drucksachen-Nr. 130/2013
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 23.05.2013	

Tagesordnungspunkt:

Antrag der BfGT-Fraktion vom 06.05.2013:

Bebauungsplan "Auf dem Stempel" - Gutachten Nahversorger

Antrag der Fraktion:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Gutachten zur Größe des Nahversorgers spätestens in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.06.2013 vorzulegen und die Errichtung eines Nahversorgers mit größter Priorität schnellstmöglich planerisch in die Wege zu leiten.

Erläuterungen:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Den Antrag der Fraktion übersende ich anliegend und verweise auf die dort verfasste Begründung.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

Antrag der BfGt-Fraktion vom 06.05.2013

PLANUNGSAUSSCHUSS der STADT GÜTERSLOH

z. Hd. des Vorsitzenden Heiner Kollmeyer
Berliner Str. 70 – Rathaus – 33330 Gütersloh

Guten Tag, Herr Kollmeyer.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 23. Mai 2013 bittet die **BfGT** Fraktion folgendes Thema auf die Tagesordnung zu setzen:

Bebauungsplan "Auf dem Stempel" – Gutachten Nahversorger

Die **BfGT** Fraktion beantragt folgende Beschlussfassung:

- **Die Verwaltung wird beauftragt, das Gutachten zur Größe eines Nahversorgers spätestens in der Sitzung des Planungsausschusses am 20. Juni 2013 vorzulegen und die Errichtung eines Nahversorgers mit größter Priorität schnellstmöglich planerisch in die Wege zu leiten.**

Begründung:

Mit großer Mehrheit sprachen sich die Pavenstädter seit März 2008 auf mehreren Versammlungen und Informationsveranstaltungen für die Errichtung eines Nahversorgers in ihrem Ortsteil aus. Im Einzelhandelsgutachten wurde die Unterversorgung deutlich herausgestellt. Die Forderung der Pavenstädter wurde von der Politik aufgenommen und alle Fraktionen setzten sich dafür ein, den gewünschten SB-Markt schnellstmöglich umzusetzen.

Im August 2008 erfolgte die Ankündigung die Ergebnisse der erneuten Prüfung und auch Vorschläge zur tatsächlichen Realisierung eines Einzelhandelszentrums in Pavenstädt in der September-Sitzung vorzustellen. tatsächlich wurde dann in der Sitzung des Planungsausschusses am 16. Oktober 2008 einstimmig folgender Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen sich aus der konkreten Ansiedlung eines SB-Marktes ergebenden weiteren städtebaulichen Schritte - wie sie in der Vorlage beschrieben worden sind - vorzubereiten. Hierbei ist eine angemessene Bürgerbeteiligung zu sichern.
2. Für die Ansiedlung des SB-Marktes selber sind zur Sicherung der Architekturqualität entsprechende Verfahren durchzuführen.
3. Beide Elemente sind extern zu finanzieren.

Zwei Jahre später, am 07. Oktober 2010 erfolgte der Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 180 "Auf dem Stempel" (DS-NR.: 301/2010)

Für viele Pavenstädter ist es unverständlich, warum andere B-Pläne und planerische Vorhaben in wesentlich kürzerer Zeit realisiert werden und es im Ortsteil Pavenstädt trotz politischer Zusagen und Beschlüsse immer wieder zu Verzögerungen kommt und es nicht möglich ist, die nachweisliche Unterversorgung zu beseitigen.

Mit besten Grüßen

Nobby Morkes (Fraktionsvorsitzender)

öffentliche Mitteilungsvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 30.04.2013	Drucksachen-Nr. 84/2013 1. Erg.
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 23.05.2013	

Tagesordnungspunkt:

Erteilte Gutachten im Geschäftsbereich 4 (Bau und Verkehr)
hier: FDP-Anfrage vom 17.02.2013

Inhalt:

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

Mit Ihrer Anfrage vom 17.02.2013 hat die FDP-Fraktion die Verwaltung um die Beantwortung folgender Aspekte gebeten:

1. eine Auflistung aller vom Geschäftsbereich 4 (Bau und Verkehr) in den letzten 5 Jahren extern vergebenen Gutachten mit jeweiligen Auftragnehmern, Aufgabenstellungen, Kosten und kurzgefassten Ergebnissen, mündlich und im Wege einer schriftlichen Mitteilungsvorlage;
2. eine Spezifizierung des Auftrages der aktuellen Innenstadtuntersuchung „Integriertes Handlungskonzept Innenstadtentwicklung 2020+“ mit einer genauen Beschreibung der Konditionen der Auftragsvergabe, der Kosten, des weiteren Vorgehens und einer kurzen Bewertung, ob die Verwaltung mit dem bisherigen Verlauf der Untersuchung zufrieden ist;
3. eine Auflistung aller momentan im Geschäftsbereich 4 genehmigten Nebentätigkeiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, mündlich und im Wege einer schriftlichen Mitteilungsvorlage.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 18.04.2013 wurde von der Verwaltung zur Beantwortung der Frage 1 mit der Vorlage (DS-Nr. 84/2013) eine Übersicht der im Geschäftsbereich 4 in den Jahren 2008 bis 2012 erteilten Gutachten vorgelegt. Zur Frage 2 wurde mündlich berichtet. Die Frage 3 ist zwischenzeitlich in der Sitzung des Hauptausschusses am 11.03.2013 behandelt worden.

In der Diskussion im Planungsausschuss am 18.04.2013 wurde darum gebeten, die in der Vorlage (DS-Nr. 84/2013) aufgeführten Gutachten um weitere Beauftragungen, wie z.B. Workshops, im genannten Zeitraum zu ergänzen.

Zur Wahrung der schutzwürdigen Interessen der Auftragnehmer wird in dieser öffentlichen Ergänzungsvorlage auf die Nennung der Namen sowie der weiteren Details zum jeweiligen Auftrag verzichtet und insoweit vom bisherigen Verfahren abgewichen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Gesamtkosten der Auftragsvergaben pro Jahr für den Geschäftsbereich 4 kumuliert dargestellt.

Geschäftsbereich	Jahr	Auftragserteilung von bis in EURO	Gesamtsumme p.a.
4	2008	von 657,00 € bis 49.331,06 €	193.518,11 €
4	2009	von 1.190,00 € bis 38.500,00 €	143.064,34 €
4	2010	von 1.642,00 € bis 43.790,00 €	144.866,00 €
4	2011	von 595,00 € bis 30.594,00 €	125.664,00 €
4	2012	von 2.633,00 € bis 99.356,91 €	190.065,50 €

Detaillierte Aussagen zu den jeweiligen Beauftragungen incl. der angefallenen Kosten sind in der Vorlage (DS-Nr. 84/2013 2.Erg.) enthalten, die Beratungsgegenstand im nichtöffentlichen Teil der Planungsausschusssitzung am 23.05.2013 ist.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:
keine

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 30.04.2013	Drucksachen-Nr. 125/2013
⇓ Beratungsfolge Planungsausschuss	⇓ Sitzungstermin 23.05.2013	

Tagesordnungspunkt:

Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 „Fritz-Steinhaus-Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss
2. Zustimmung zum Entwurf
3. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 „Fritz-Steinhaus-Weg“ wird für das aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtliche Plangebiet aufgestellt. Dem Entwurf des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 32 A/2 „Fritz-Steinhaus-Weg“ mit Begründung in vorliegender Fassung wird zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durchgeführt werden. Sofern bei diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingehen, die zu wesentlichen Planänderungen führen, soll der Entwurf öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

Erläuterungen:

Gemäß dem „Masterplan Grün + Freiraum - Teil 3 Spielraumplanung“ sollen kleinflächige und kostenintensive Spielplätze aufgelöst werden. Unter den aufzulösenden Spielplätzen ist auch der Spielplatz „Fritz-Steinhaus-Weg“ aufgeführt, für den ein Verkauf als Bauland als möglich erachtet wird.

Um das Grundstück als Wohnbaufläche veräußern zu können, bedarf es der Änderung des seit März 1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 A, der das Grundstück seiner bisherigen Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche festsetzt. Ein Planerfordernis i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 32 A nach Maßgabe der anliegenden Planzeichnung zu ändern.

Ziel des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 32 A/2 ist es, für das Grundstück am Fritz-Steinhaus-Weg (Gemarkung Gütersloh, Flur 25, Flurstück 564) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Wohngebäude zu schaffen. Hierbei soll der Charakter des bestehenden Siedlungsteiles nördlich des August-Niemöller-Weges und westlich des August-Verleger-Weges seine Fortsetzung finden. Dieser zeichnet sich vor allem durch seine eingeschossigen Gartenhofhäuser mit Flachdächern aus.

Der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 greift daher im Wesentlichen die in seiner Umgebung geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes auf. Dementsprechend setzt er die Grundstücke als Reines Wohngebiet (WR) mit einer maximal eingeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Des Weiteren übernimmt er die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie zur Dachform. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude. Die Beschränkungen dienen der Wahrung der Maßstäblichkeit zu der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Zudem wird mit Blick auf die vorhandene städtebauliche Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern und um die Auswirkungen auf das Umfeld verträglich zu halten, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

In Vertretung

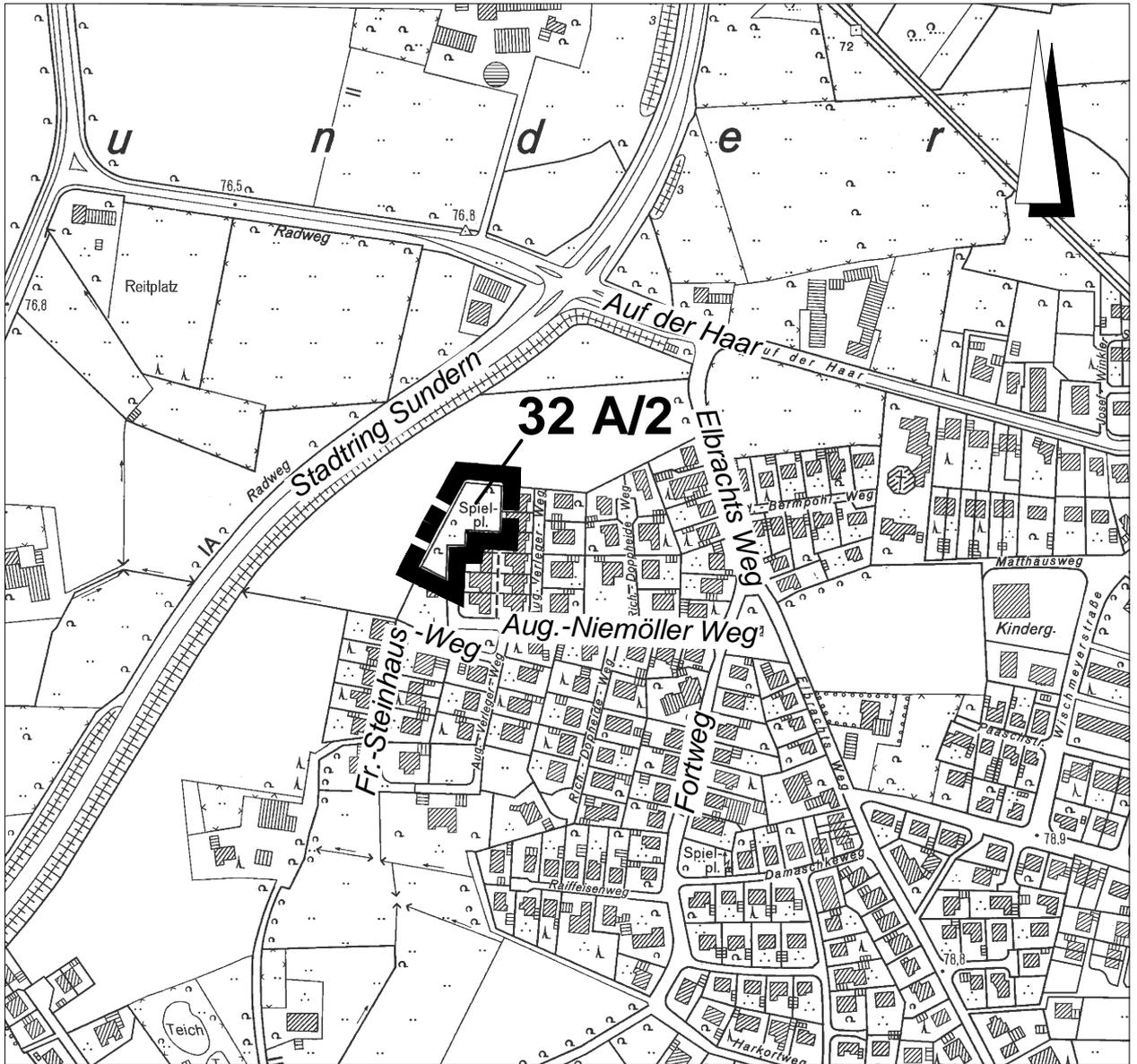
Henning Schulz

Anlagenliste:

- Übersichtsplan
- Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 32 A (alt)

Bebauungsplan Nr. 32 A/2

"Fritz-Steinhaus-Weg"

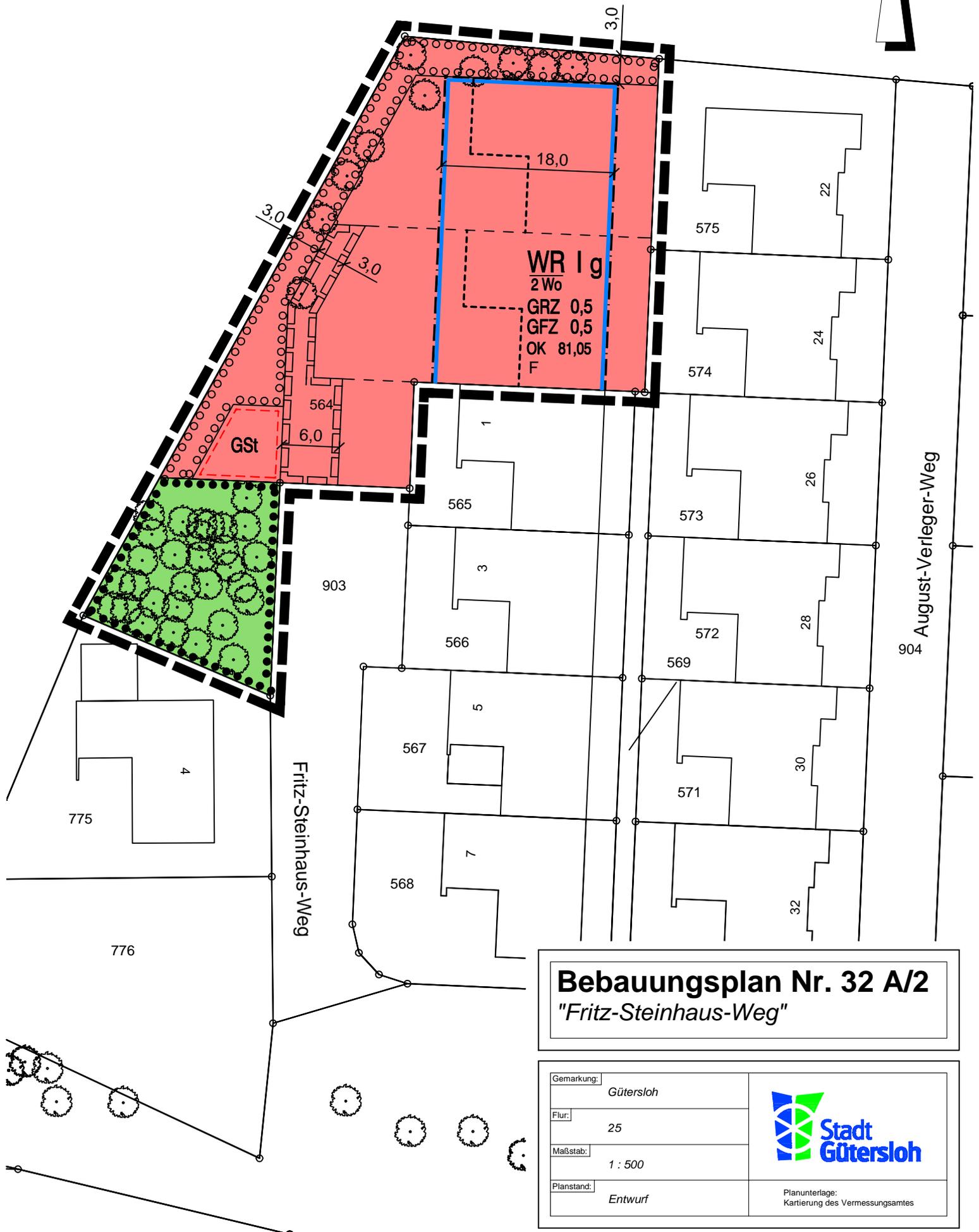


Übersichtsplan Si/ Sie

Gemarkung:	Gütersloh
Flur:	25
Maßstab:	1 : 5000
Planstand:	Entwurf



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes



Bebauungsplan Nr. 32 A/2
"Fritz-Steinhaus-Weg"

Gemarkung:	Gütersloh	 <p>Stadt Gütersloh</p>
Flur:	25	
Maßstab:	1 : 500	
Planstand:	Entwurf	
		Planunterlage: Kartierung des Vermessungsamtes

Zeichenerklärung B-Plan Nr. 32 A/2

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5

Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,5

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 81,05

Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN

Bauweise, Baugrenzen

g

Geschlossene Bauweise



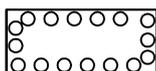
Baugrenze

Gestaltung

F

Flachdach

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -privat-



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -privat-

Sonstige Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (s.F.d.T.)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplans Nr. 32 A/2

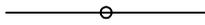
Darstellungen



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Vorhandene Bebauung als Neben- oder Wirtschaftsgebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Geplante Gartenhofhäuser



Vorhandene Bäume



Höhenfestpunkt in Metern über Normalhöhennull am Trafo Auf der Haar Ecke Elbrachts Weg

77,728 m ü. NHN

A. Rechtsgrundlagen

I. Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Fahrbahnmitte des Fritz-Steinhaus-Weges, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstückes, bestimmt.

III. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO müssen im Zufahrtsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortheimischen

Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12,0 m² zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschossig zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den beiden Wohnbaugrundstücken im Plangebiet nördlich des Flurstücks 565 zugeordnet.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

(1) Das Dach ist als Flachdach ohne Dachüberstand, nur mit Traufkante auszubilden.

(2) Als Fassadenmaterial sind nur weiße und zudem glatte oder homogen strukturierte Putze zulässig.
Andere Fassadenverkleidungen/Materialien wie z.B. Holz, Naturstein, Metall, Sichtbeton o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % zulässig.

(3) Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden der Kellergeschossdecke) darf max. 0,6 m über dem gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmten Bezugspunkt (s. Abschnitt B. II.) betragen.

II. Einfriedigungen

Mauern als Einfriedigungen der Grundstücke/Gärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit standortheimischen Laubhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn einzufrieden.

Hinter diesen Hecken können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,5 m errichtet werden, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m zurückgesetzt sind.

III. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist unter Verwendung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt wird.

D. Zur Beachtung / Hinweise

Als Traufhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauweise und Bauausführung (z.B. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltfreundlicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen) wird empfohlen.

Die Errichtung einer Regenwasseranlage für den Gebrauch des Wassers im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.

Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Änderungs-Bebauungsplan
Nr. 32 A/2 „Fritz-Steinhaus-Weg“ der Stadt Gütersloh
(2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 A)
– ENTWURF –**

I. Planungsvorlauf, derzeitige Situation und bisheriger Rechtszustand

Gemäß dem „Masterplan Grün + Freiraum - Teil 3 Spielraumplanung“ sollen kleinflächige und kostenintensive Spielplätze aufgelöst werden. Unter den aufzulösenden Spielplätzen ist auch der Spielplatz „Fritz-Steinhaus-Weg“ aufgeführt, für den ein Verkauf als Bauland als möglich erachtet wird.

Um das Grundstück als Wohnbaufläche veräußern zu können, bedarf es der Änderung des seit März 1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 A, der das Grundstück seiner bisherigen Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche festsetzt. Ein Planerfordernis i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat daher in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 32 A/2 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch den Aushang der Planunterlagen im Rathaus I, Berliner Straße 70, 33330 Gütersloh in der Zeit vom bis einschließlich

II. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 2¼ Kilometer südöstlich der Innenstadt von Gütersloh im Siedlungsbereich Sundern. Es befindet sich nördlich des August-Niemöller-Weges und westlich des August-Verleger-Weges. Nordwestlich des Planbereichs führt der Stadtring Sundern in einer Entfernung von ca. 60 m vorbei. Das Plangebiet liegt am Anfang des Fritz-Steinhaus-Weges und umfasst das Grundstück: Gemarkung Gütersloh, Flur 25, Flurstück 564. Die genauen Plangebietsgrenzen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet bzw. das Grundstück hat eine Größe von 1.843 m².

III. Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

IV. Ziele und Zwecke

Ziel des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 32 A/2 ist es, für das Grundstück des früheren Kinderspielplatzes am Fritz-Steinhaus-Weg (Gemarkung Gütersloh, Flur 25, Flurstück 564) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Wohngebäude zu schaffen. Hierbei soll der Charakter des bestehenden Siedlungsteiles nördlich des August-Niemöller-Weges und westlich des August-Verleger-Weges seine Fortsetzung finden. Dieser zeichnet sich vor allem durch seine eingeschossigen Gartenhofhäuser mit Flachdächern aus.

Der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 greift daher im Wesentlichen die in seiner Umgebung geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes auf. Dem-

entsprechend setzt er die Grundstücke als Reines Wohngebiet (WR) mit einer maximal eingeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Des Weiteren übernimmt er die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie zur Dachform. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude. Die Beschränkungen dienen der Wahrung der Maßstäblichkeit zu der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Zudem wird mit Blick auf die vorhandene städtebauliche Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern und um die Auswirkungen auf das Umfeld verträglich zu halten, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Die Erschließung der beiden Wohnbaugrundstücke erfolgt über eine private Zufahrt in Verlängerung des Fritz-Steinhaus-Weges. Die Fläche wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entsprechend gesichert. Für den ruhenden Verkehr sind für die beiden Wohnbaugrundstücke Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Ortsrandeingrünung wird ein Pflanzstreifen von 3,0 m Breite festgesetzt.

V. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch den KFZ-Verkehr auf dem Stadtring Sundern und der Straße „Auf der Haar“ lärmvorbelastet.

Hierzu wurde im November 2012 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ergab für den Prognosefall an den straßenseitigen Gebäudeteilen der geplanten Wohnhäuser Mittelungspegel, die am Tage zwischen (gerundet) 54 und 56 dB(A) liegen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR-Gebiete von 50 dB(A) tags nicht eingehalten.

Nachts wird im Plangebiet der Orientierungswert für WR-Gebiete von 40 dB(A) ebenfalls überschritten. Bei der berechneten Schallausbreitung treten überwiegend Mittelungspegel im Bereich zwischen (gerundet) 44 und 45 dB(A) auf.

Die Orientierungs-/Grenzwerte des Regel- und Verordnungswerkes für Bauleitplanverfahren haben allerdings keinen normativen Charakter. Damit verbietet sich deren rein schematische Anwendung. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt werden.

Im vorliegenden Fall werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sicher eingehalten. Selbst die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden nur geringfügig um bis zu 0,5 dB(A) und das nur am Tage überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit möglich.

Mit Blick auf eine Mobilisierung weiterer Baulandreserven im Innenbereich wird der Schaffung von Baumöglichkeiten auf aufgegebenen Nutzflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs Vorrang eingeräumt gegenüber weniger lärmvorbelasteten Bereichen in anderen Teilen des Stadtgebietes; weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich soll damit entgegengewirkt werden.

Die Anforderungen der Außenbauteile beim Neubau und der Nutzungsänderung von Wohngebäuden an die Luftschalldämmung sind nach den Beispielen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II auszuführen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Verwendung handelsüblicher Wärmeschutzverglasung der Lärmschutz bereits abgedeckt ist.

VI. Bodenbelastungen

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt.

VII. Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung wurden vom „Erdbaulabor Schemm – Ingenieurbüro“ aus Borgholzhausen gutachterlich untersucht. Es kam zum Ergebnis, dass die anstehenden Bodenarten zwar die Forderung hinsichtlich der Durchlässigkeit erfüllen; jedoch ist aufgrund der Anfang April 2013 hoch eingemessenen Grundwasserstände, welche nach extremen Niederschlagsperioden (wenn eine Versickerung benötigt wird) noch weiter bis geschätzt nahe Geländeoberkante ansteigen, die Forderung nach der Mächtigkeit des Sickerraumes nicht erfüllt, so dass eine Regenwasserversickerung gem. den Forderungen des Regelwerks nicht möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll daher durch den Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation sichergestellt werden, die entsprechend zu verlängern ist.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers ist der im August-Niemöller-Weg vorhandene Kanal ebenfalls zu verlängern.

VIII. Umweltschutz / Naturraum / Artenschutz

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die hier vorgenommene Nachverdichtung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB verringert. Die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten daher die Eingriffe, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Baumaßnahmen auf z.Zt. noch unbebauten Grundstücken ist somit nicht erforderlich.

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 des § 44 Abs. 1 BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausge-

geben (Messtischblätter). Für jedes Messtischblatt (MTB/TK 25) kann differenziert für verschiedene Lebensraumtypen das Artenvorkommen abgefragt werden.

Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4116 (Rietberg) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäuden etwa 11 Fledermausarten, 26 Vogelarten und 3 Amphibienarten aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere		Vögel	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
		<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard
Vögel		<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz		
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	Amphibien	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biooptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung im Umfeld und der daraus resultierenden Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die bisherige Nutzung als Spielplatz ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in die außerhalb der Siedlung gelegenen Grünstrukturen ausgewichen sind. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Die insgesamt vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass der vorliegende Änderungs-Bebauungsplan Nr. 32 A/2 keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, andere Erkenntnisse oder Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung; insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden; auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Entfernung vorhandener Gehölze sind die Vorgaben des § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

IX. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

X. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Gütersloh des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege aufgeführt sind.

XI. Bauvorschriften

Die getroffenen Bauvorschriften orientieren sich an den vorhandenen Gartenhofhäusern, die den Bereich zwischen Fritz-Steinhaus-Weg, August-Niemöller-Weg und August-Verleger-Weg prägen. Insbesondere die festgesetzte Dachform „Flachdach“ sowie die Bestimmungen zu Farbe und Material der Fassaden stellen die konsequente Weiterführung der Merkmale dieses Quartiers dar. Sie sollen eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper erzielen und zur Wahrung des Quartierscharakters beitragen.

XII. Auswirkungen / Kosten

Aufgrund der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ist mit ca. 2 bis 4 Wohneinheiten mit ca. 5 bis 10 Einwohnern zu rechnen.

Die der Stadt Gütersloh aus den Planungsmaßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1. Freilegung			€
2. Erschließung			
2.1 Straßen- und Wegebau	€		
2.2 Beleuchtung	€		
2.3 Schmutzwasserkanalisation	€		
2.4 Regenwasserkanalisation	€		€
3. Kosten der Versorgung			
3.1 Strom	€		
3.2 Wasser	€		
3.3 Gas	€		€
Gesamtkosten			€

Zur teilweisen Deckung der Kosten erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und ihrer Ortssatzungen.

XIII. Zur Abwägung i.S. des § 1 Abs. 7 BauGB

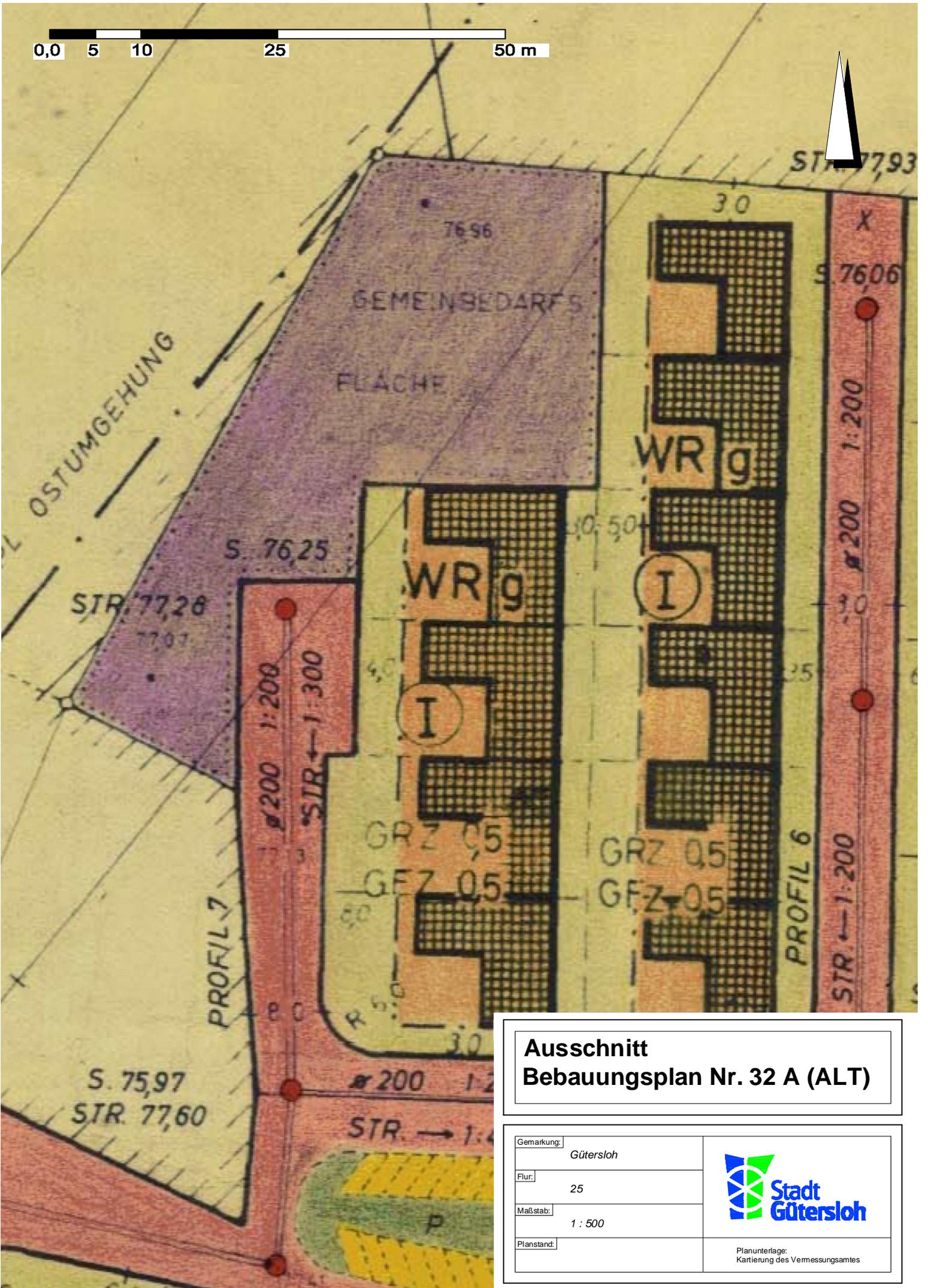
Zum Abwägungsmaterial, zur Abwägung und zum Abwägungsergebnis wird ergänzend auf die Vorlagen des Planungsausschusses zur ... Sitzung am und zur ... Sitzung am Bezug genommen.

Gütersloh, im Mai 2013

Die Bürgermeisterin
i.A.

Dr. Zirbel
Fachbereichsleiter

0,0 5 10 25 50 m



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 32 A (ALT)

Gemarkung:	Gütersloh
Flur:	25
Maßstab:	1 : 500
Planstand:	



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 04.04.2013	Drucksachen-Nr. 111/2013
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 23.05.2013	

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 244 „Südring“

1. Erweiterung des Plangebietes
2. Entwurf und Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 244 wird zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2012 wird insoweit ergänzt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ mit Begründung wird in vorliegender Fassung zum Zwecke der Auslegung zugestimmt.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

Erläuterungen:

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 244 „Südring“ gemäß § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 17.09.2012 bis einschließlich 28.09.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB vom 31.01.2013 bis zum 01.03.2013 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen eingegangen, so dass dazu abwägungsrelevante Aussagen vorliegen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Gegenüber der Planung zum Aufstellungsbeschluss sind wesentlich folgende Änderungen (s. auch Änderungsliste) vorgenommen bzw. ergänzt worden:

-der Geltungsbereich für die Bauflächen am Südring wird aufgrund der Forderung des Planungsausschusses unter Einbeziehung der am Südring stehenden Bäume um ca. 3m nach Norden und für einen Teilbereich um ca. fünf Meter (notwendige Flächen zur Regenwasserversickerung) nach Süden erweitert.

-für die alte Hofstelle Degener im Eckbereich Kattenstrother Weg / Bertelsweg ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden, welche als Anlage beigefügt ist

-des weiteren ist für das gesamte Plangebiet ein Umweltbericht und eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden

-die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen am Südring wird für die Flächen mit bisher 8 Wohnungen auf 10 erhöht (mind. 6 Wohnungen wurden vom Planungsausschuss gefordert)

Die Gestaltung der Gebäude, die Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen, der notwendige Schallschutz sowie der einzurichtende Shuttleservice für die Syrisch Orthodoxe Kirche an der Eichenallee werden u.a.in den städtebaulichen Verträgen gesichert. Die Verträge sollen bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Die Stadtverwaltung schlägt nun vor, auf dieser Grundlage die Offenlage gemäß der §§ 3(2) und 4(2) BauGB zu beschließen.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

Übersichtsplan, Liste Änderungen, Stellungnahmen zu eingegangenen Anregungen, Bebauungsplanentwurf, Legende, Textliche Festsetzungen, Begründung, Eingriffsbilanzierung, Umweltbericht, Artenschutzrechtliches Gutachten

Gegenstand	Planungsstand alt Vorentwurf	Planungsstand neu Entwurf	Bemerkungen
Rechtsgrundlagen		Aktualisierung	
Geltungsbereich für den Teilabschnitt C am Südring		Erweiterung des Geltungsbereiches am Südring um ca. 3m nach Norden (Einbeziehung der am Südring stehenden Bäume) sowie um ca. 5m nach Süden (für notwendige Flächen zur Regenwasserversickerung)	
Anzahl der Wohnungen am Südring unter VI. in den textlichen Festsetzungen	Max. 8 Wo zulässig	Max. 10 Wo zulässig (Anregung des Investors) ab 6 Wo sind die Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen	
Überbaubare Flächen	Zwingende Zweigeschossigkeit am Südring	Eingeschossige Teilbebauung am Südring westlich der vorhandenen Hofstellenzufahrt möglich (aufgrund eines konkreten mit der Stadtverwaltung abgestimmten Bauvorhabens)	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - unter VIII. in den textl. Festsetzungen.	War zum Aufstellungsbeschluss noch nicht in den textlichen Festsetzungen eingearbeitet (wurde während des weiteren Bauleitplanverfahrens erarbeitet)	Erfordernis und Festsetzungen zur Regenwasserversickerung und zum Artenschutz (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen)	
Umweltbericht	Lag zum Aufstellungsbeschluss noch nicht vor (wurde während des weiteren Bauleitplanverfahrens erarbeitet)	Fortschreibung und Ergänzung	
Begründung		Wurde entsprechend aktualisiert	
Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsfläche unter V. textl. Festsetzungen	Lag zum Aufstellungsbeschluss noch nicht vor (wurde während des weiteren Bauleitplanverfahrens erarbeitet)	Eingriffsbilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Schlingbreite	

Lfd.	A = Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung
Nr.	B = Abwägungsvorschläge der Verwaltung

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

1. Einwender 1:

A) Es wird angeregt, südlich des Südrings anstelle der geplanten max. zulässigen 8 Wohnungen je Gebäude nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Gebäude zuzulassen.

B) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die benachbarte Bebauung weist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser insbesondere auf der nördlichen Seite des Südringes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf. Mit Blick auf die vorhandene Siedlungsdichte im Umfeld und mit der Zielsetzung einer flächen sparenden Bebauung mit mind. 6 Wohnungen je Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen an die festgesetzte max. zulässige Zahl von 10 Wohnungen je Gebäude festgehalten.

2. Einwender 2:

A) Es wird angeregt, hinter der bereits bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 1851 und 308 tlw. als Ergänzung dieser die Flächen bis zur südlich angrenzenden Hofgrenze als Bauland in die Planung mit einzubeziehen.

Die mir im Rahmend der Erbfolge übertragenen Grundstücke haben eine Tiefe von ca. 60m. Für diese wurden beim Ausbau der Strasse Südring die Anliegerbeiträge für die gesamte Grundstückstiefe von 60m zu Grunde gelegt. Ich habe diese Flächen stets als Bauerwartungsland betrachtet, mit der Chance einer möglichen späteren Bebauung. Entsprechend wird für die Parzelle 1851 seit Jahren Grundsteuer veranlagt und gezahlt.

B) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die damaligen Erschließungsbeitragsabrechnungen richteten sich nach dem gültigen Satzungsrecht Ende der 1960ziger Jahre, In dieser Zeit waren die Einfamilienhausgrundstücke erheblich günstiger und sind dann entsprechend wesentlich größer ausgefallen als dies heute der Fall ist. Entsprechend wurde damals für eine Baureihe die gesamte Grundstückstiefe von 60m für die Bemessung herangezogen.

Somit kann daraus kein Bauerwartungsland in zweiter Reihe abgeleitet werden, Die Zulässigkeit von Vorhaben bzw. die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich für diese Grundstücke nach § 34 BauGB / 35 BauGB. In diesem Fall ist eine max. einzeilige Bebauung am Südring zulässig. Mit dem jetzt aufgestellten Bebauungsplan wird entsprechend darauf reagiert und die einzeilige Bebauung am Südring fortgeführt.

Übrigens wird darauf hingewiesen, dass die vom Anreger zu entrichtende Grundsteuer sich unabhängig von einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe generell nach der Grundstücksgröße richtet.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

1. Kreis Gütersloh, Kreisplanung

A) Aus Sicht des Kreises Gütersloh wird den Planungen unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen/Hinweise zu.

Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen:

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Erweiterung der Parkplatzanlage entlang der Eichenallee ist schalltechnisch äußerst kritisch zu sehen. Insbesondere die geplante Nachtnutzung ist ohne aktiven Schallschutz nicht möglich. Die Immissionsrichtwerte an der Eichenallee sind schon bei der Nutzung der vorhandenen Parkplatzanlage ausgeschöpft. Eine Erweiterung der Parkplatzanzahl um mehr als 100 % würde eine Überschreitung von mehr als 3 dB(A) hervorrufen. Ob durch die Erweiterung in Richtung Kattenstrother Weg die Immissionsrichtwerte am Kattenstrother Weg überschritten werden, ist außerdem zu klären.

Sollte an der Planung festgehalten werden, ist durch technische Maßnahmen (Schranke) sicherzustellen, dass der Parkplatz in der Nachtzeit nicht genutzt wird. Die Erweiterung der Wohnbaufläche am Südring und am Bertelsweg ist nur realisierbar, wenn passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden.

B) Wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Erweiterung des Parkplatzes ist nur für die Tagnutzung vorgesehen. Eine Nachtnutzung wird dadurch ausgeschlossen. Die Sicherstellung bzw. Einhaltung der Tagnutzung durch eine Schranke wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt und auch im städtebaulichen Vertrag fixiert.

2. Netzgesellschaft Gütersloh mbH

A) Seitens der Netzgesellschaft Gütersloh mbH bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass wir im Umfeld des Plangebiets Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Kabel zur Elektrizitätsversorgung verlegt haben. Bei Arbeiten in unmittelbare Nähe dieser Versorgungsanlagen sind diese in Abstimmung mit der Netzgesellschaft Gütersloh mbH besonders zu sichern.

Des Weiteren dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der vorhandenen Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden können. Im Nahbereich der Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Versorgungseinrichtungen müssen jederzeit zugänglich bleiben.

Vor dem Beginn von Arbeiten sind aktuelle Planauskünfte bei der Netzgesellschaft Gütersloh mbH einzuholen. Bei Abbrucharbeiten muss dafür gesorgt werden, dass die Netzanschlüsse vom Versorgungsnetz getrennt werden.

Bitte stimmen Sie frühzeitig die verkehrstechnische Erschließung mit uns ab, damit die Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen rechtzeitig geplant werden können.

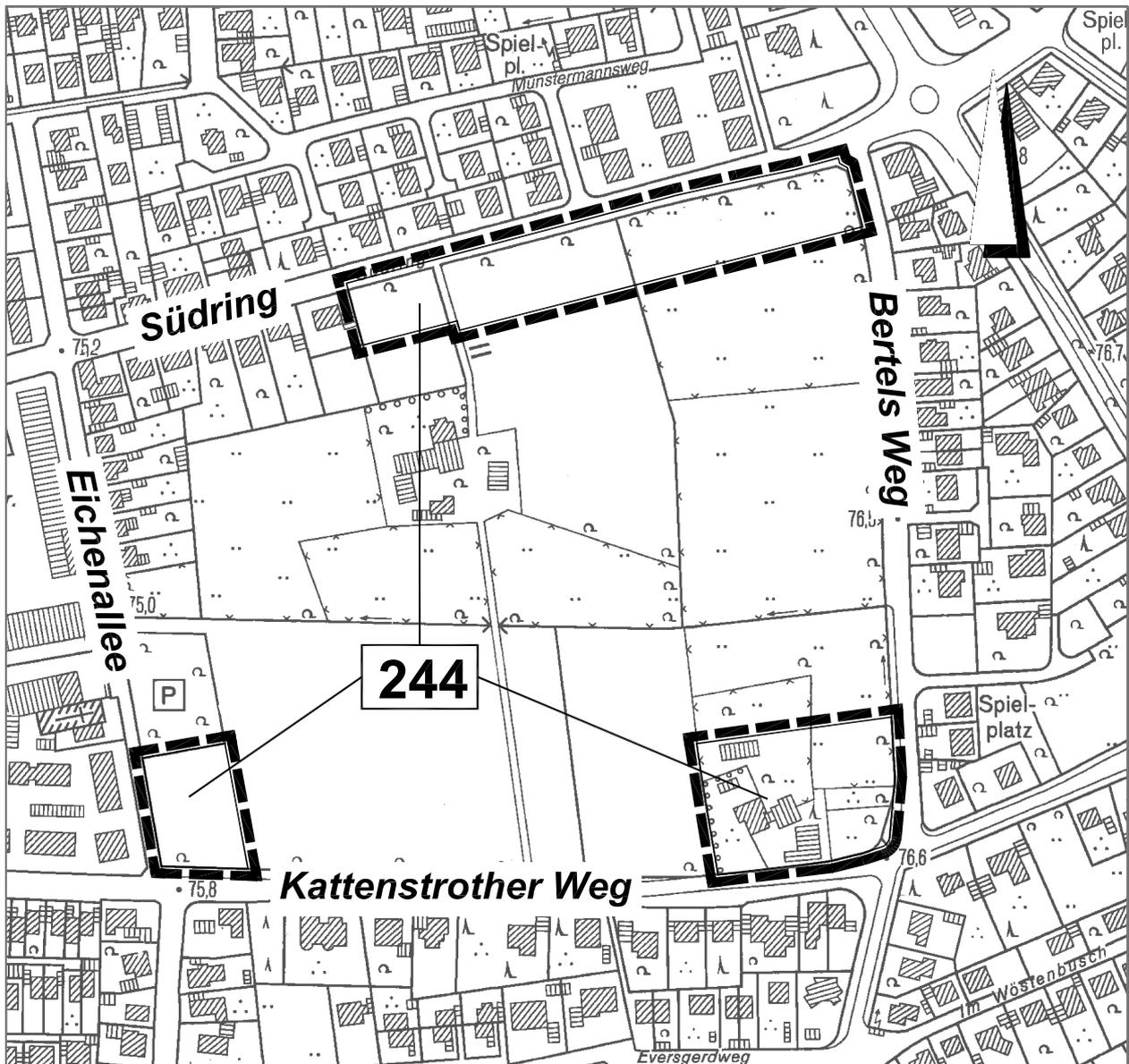
- B) Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung vorgetragen werden.
Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist kein Regelungsbedarf erkennbar.

3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

- A) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen, soweit möglich, weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.
- B) Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen. Die in der Anlage zur Stellungnahme dargestellten Telekommunikationsleitungen verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlüsse außerhalb des Plangebiets. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist kein Regelungsbedarf erkennbar.

Bebauungsplan Nr. 244

"Südring"



Übersichtsplan

Gemarkung:

Gütersloh

Flur:

45

Maßstab:

-

Planstand:

Offenlage



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes

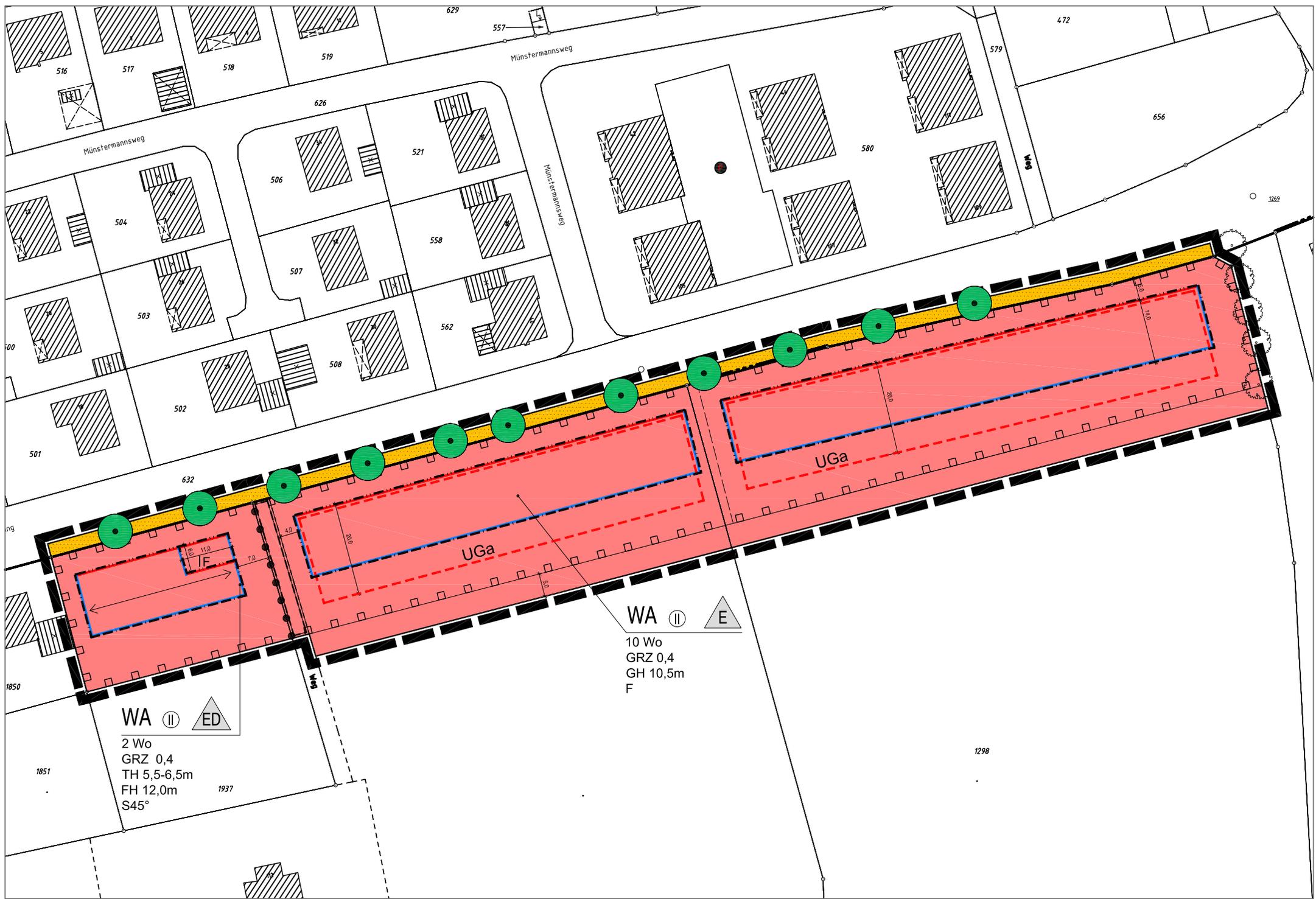


Flur 45



Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"

Maßstab 1:1000

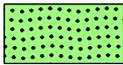


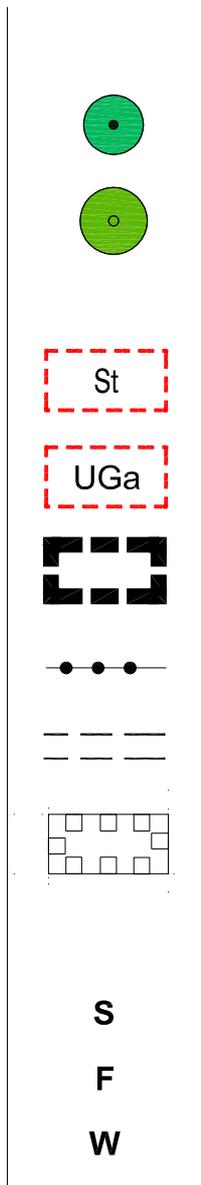
WA II ED
 2 Wo
 GRZ 0,4
 TH 5,5-6,5m
 FH 12,0m
 S45°

WA II E
 10 Wo
 GRZ 0,4
 GH 10,5m
 F

Zeichenerklärung zum B-Plan Nr. 244 "Südring"

A. Festsetzung und Planzeichen nach §9 BauGB i.v.m. BauNVO

	I. Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
GR	Mischgebiet
GRZ	II. Maß der baulichen Nutzung
II	Größe der Grundfläche (s. F. d. T.)
	Grundflächenzahl
TH 6,5m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH 12,0m	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GH 10,5m	Traufhöhe in m als Höchstmaß
	Firsthöhe in m als Höchstmaß
	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
	III. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	Firstrichtung
	IV. Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche (öffentlich)
	Verkehrsfläche (privat)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrt
	V. Grünflächen
	Grünflächen (privat)



VI. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

VII. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Unterflurgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und öffentlicher sowie privater Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s.F.d.T.)

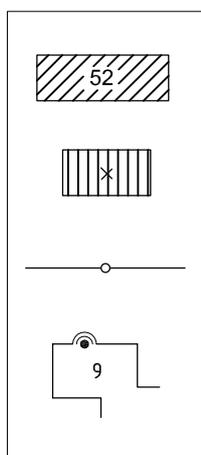
VIII. Gestalterische Festsetzungen

S Satteldach mit Dachneigung

F Flachdach

W Walmdach

B. Kartengrundlagen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



vorhandenes Hauptgebäude

vorhandenes Nebengebäude / Betriebsgebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m über NN am...

C. Abkürzung

s.F.d.T. siehe Festsetzung durch Text

A. Rechtsgrundlagen

Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorhandenen Erschließungsstraßen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes, bestimmt.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird für das WA-Gebiet im Teilbereich „Kattenstrother Weg/Bertelsweg“ als zulässige Grundfläche (GR) die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche i.S. des § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in der Planzeichnung die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

III Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Staffelgeschosse sind mind. 2,0m von der Baulinie im Norden sowie mind. 1,0m von der Gebäudekante des 2. Geschosses abzusetzen.

IV Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

In dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau von Gebäuden in allen Geschossen Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs. 7 BauO NW sind möglichst zu der von der Straße Südring abgewandten Seite anzuordnen.

Außenbauteile, die Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs. 7 BauO NW in Richtung Norden, Westen und Osten nach außen abschließen, sind so zu gestalten, dass die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich IV eingehalten werden.

Fenster von Wohn- und Schlafräumen in den vorgenannten Bauteilen sind zusätzlich mit einer schallgedämmten, motorischen Lüftungseinrichtung auszustatten.

(Die DIN 4109 wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereit gehalten.)

V Bindungen für die Ausgleichsfläche

Gemäß § 9 Abs.1a BauGB werden die vorgesehenen Flächen (Grundstück Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 700 tlw.) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Umwandlung von Acker in eine waldartige Fläche/ Feldgehölz) den Eingriffsgrundstücken (Gemarkung Gütersloh, Flur 45, Flurstücke, 2577, 1944 tlw.) zugeordnet.-

VI Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO müssen im Zufahrtsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Am Südring sind Stellplätze für Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Bei Gebäuden mit max. 6Wo können Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch in einer Sammelstellplatzanlage angeordnet werden. Dabei sind die oberirdischen Stellplatzanlagen hofartig anzuordnen und durch eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.

Nebenanlagen sind im WA-Gebiet gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12,0 m² zulässig.

VII Bindungen für die Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen (privat) mit standortheimischen Laubgehölzen und Laubhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung der Stellplatzanlage (Erweiterung der an der Eichenallee vorhandenen Stellplatzanlage) ist zu den Straßen und zur freien Landschaft als Fortführung der bereits vorhandenen Begrünung durchzuführen.

VIII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regenwasserversickerung: Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind offene Stellplätze so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (soweit nicht als Brauchwasser genutzt) auf den Baugrundstücken über naturnah zu gestaltende Mulden zu versickern. Dabei sind Notüberläufe in die städtische Regenwasserkanalisation vorzusehen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) für die Fledermaus

Die Fäll- und Rodearbeiten sind im Zeitraum November-Februar durchzuführen. Der Fällzeitpunkt ist nachzuweisen.

Die Abrissarbeiten an der Scheune sind im Zeitraum Ende März bis Mitte April oder im Zeitraum September-Oktober durchzuführen. Die Abrissarbeiten sind schrittweise, beginnend mit dem Garagenteil (als schlechtesten Quartierstandort) durchzuführen. Diese Arbeiten sind durch eine Kontrolluntersuchung auf anzutreffende Fledermäuse zu begleiten.

An geeigneten Stellen im Umfeld (Gebäude Hofstelle, Altbäume) des abzureißenden Gebäudes sind mind. 6 als Spaltenverstecke und mind. 2 als Wochenstuben für die betroffenen Fledermausarten geeignete Ersatzquartiere zu installieren. Die Installation muss zwingend mit zeitlichem Vorlauf vor den Abrissarbeiten erfolgen und ist zu dokumentieren.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen im WA-Gebiet

- (1) Dachform und Dachneigungen sind in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Im WA-Gebiet sind gemäß Planeintrag jeweils nur Sattel- und Flachdächer zulässig.
- (2) Dachgauben und Zwerchhäuser/Giebelhäuser sind zulässig. Die Summe der Breite der Dachgauben darf 1/2 der Gebäudelänge (gemessen am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche) nicht überschreiten. Zwerchhäuser/Giebelhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser/Giebelhäuser darf dabei 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Zwerchhäuser/Giebelhäuser sind nur über zwei Wohnebenen zulässig und mit einem Sattel-, Flach- oder Tonnendach auszubilden. Hierbei muss deren First mind. 1,0 m (lotrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Zwerch-/Giebelhäusern mit einem Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches aufzunehmen.

- (3) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel/-steine in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz sowie Dachbegrünungen zulässig. Atypische Farben wie blau, grün, weiß, gelb o.ä. sind unzulässig. Glasierte, lasierte bzw. glänzende Dachziegel sind unzulässig.
- (4) Solaranlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren oder parallel über der Dachfläche zu montieren. Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 2,0m von der Außenkante des darunter liegenden Gebäudeteils einzurücken. Dabei darf eine Gesamthöhe der Solaranlage von 1,2m nicht überschritten werden.
- (5) Als Fassadenmaterial ist nur Putz zulässig. Hierbei sind nur hellfarbene, glatte oder homogen strukturierte Putze oder Schlämme zulässig. Im untergeordneten Maß (bis zu 20% des geschlossenen Mauerwerks) sind auch Klinker oder Holz zulässig. Bei Staffelgeschossen ist anstelle von Putz auch anderes Fassadenmaterial in den Farben grau bis anthrazit (nicht heller als RAL 7047 und nicht dunkler als RAL 7043) zulässig.

Bossierte, keramische oder glasierte Klinker sowie Holzblockhäuser sind unzulässig.

- (6) Doppelhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Trauf- und Firsthöhe), Dacheindeckung und bei den Dachüberständen gleich auszuführen.

Abweichungen von der gleichen Gestaltung können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Festlegung der Sockelhöhen

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden der Kellergeschoßdecke) darf max. 0,6 m sowie max. 1,4m (nur für Flachdachgebäude am Südring mit Tiefgarage) über dem gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmten Bezugspunkt (s. Abschnitt B. II.) betragen.

Einfriedigungen

Die Grundstücke sind mit standortheimischen Laubhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindesthöhe der Hecken beträgt 1,2 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig. Hinter diesen Hecken können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe errichtet werden, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m zurückgesetzt sind.

Mauern in jeglicher Form und Zäune aus Fertigbetonelementen sowie Gabionen sind als Einfriedigung der Grundstücke/Gärten im gesamten Plangebiet unzulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Stein- bzw. Schotterschüttungen sind generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind fachgerecht als Rasen- und Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze / Zufahrten

Sammelstellplätze mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 wie Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, pro 5 angefangene Stellplätze zu durchgrünen.

Zur Beachtung/Hinweise

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Als Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung

unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauweise und Bauausführung (z.B. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltfreundlicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen) wird empfohlen.

Die Errichtung einer Regenwasseranlage für den Gebrauch des Wassers im Haushalt/Betrieb ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh schriftlich anzuzeigen.

Begründung

gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ der Stadt Gütersloh

I Anlass und Ziel der Planung

Für das Gebiet zwischen Südring, Bertelsweg, Eichenallee und Kattenstrother Weg konnte die bestehende Planung eines Südparks in Verbindung mit einer Wohnbebauung bis heute nicht realisiert werden. Diese Planung ist, da absehbar nicht zu realisieren, per Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Gütersloh aufgegeben worden.

Aktuell sollen nun Baumöglichkeiten entlang des Südrings und im Bereich der südöstlich gelegenen Hofstelle sowie an der Eichenallee geschaffen werden. Da die zu überplanenden Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, muss hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Mit dem Plangebiet liegt ein Standort vor, der sich durch eine zentrale Lage mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der innerstädtischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen auszeichnet.

II Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ liegt im Süden der Stadt im Ortsteil Kattenstroth in der Gemarkung Gütersloh, Flur 45. Das Gebiet der Planung umfasst räumlich drei Teilbereiche:

- im Norden: entlang des Südrings einen ca. 30m breiten Grundstücksstreifen – Flurstücke 1937, 1938 1298, Flur 45
- im Westen: Eckbereich Eichenallee/Kattenstrother Weg zwischen vorhandenem Stellplatz und Kattenstrother Weg - Flurstück 2141, Flur 45
- im Südosten: Eckbereich Bertelsweg/Kattenstrother, Flurstück 1944, Flur 45

Die drei Teilgebiete des Plangebietes haben insgesamt eine Größe von rd. 1,7 ha.

III Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Entsprechend den Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh: In den Teilbereichen südlich der Straße Südring und östlich der Eichenallee konkretisiert er die Abgrenzungen der Darstellungen (Wohnbaufläche und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz").

Der südöstliche Teilbereich ist im FNP 2020 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertageseinrichtung" dargestellt. Die im FNP 2020 vorgesehene Kindertageseinrichtung soll derzeit nicht realisiert werden. Hier wird auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 251 1.TA/2 „Südlich Liebfrauenweg“ festgesetzten Kindergartenstandort im Eckbereich Brockweg/Stadtring Kattenstroth als evt. Ersatz hingewiesen. Ebenso soll die Parkanlage derzeit nicht weiterverfolgt werden.

Die im FNP dargestellte „Grünspange Süd“, die die Grünanlage Auf'm Eickholt im Westen mit der Grünfläche zwischen Neuenkirchener Straße und Heidewaldstraße sowie dem Stadtpark im Osten verbindet, wird im Bebauungsplan entlang des Kattenstrother Wegs ebenfalls durch die Festsetzung einer Grünfläche aufgegriffen. Der Bebauungsplan setzt neben Grünflächen eine Wohnbebauung fest, die die bestehende Hofstelle geringfügig arrondiert und an die Wohnbebauung östlich des Bertelswegs anknüpft. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV Derzeitige Situation

Die Flächen zwischen Südring, Bertels- und Kattenstrother Weg und Eichenallee werden zurzeit wesentlich als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Siedlungsansätze finden sich am Südring und an der Eichenallee. Im Eckbereich Bertelsweg/Kattenstrother Weg befindet sich eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Südlich des Siedlungsansatzes an der Eichenallee liegt eine private Stellplatzanlage, die von der gegenüberliegenden Syrisch-orthodoxen Gemeinde genutzt wird.

Besondere zu schützende Landschaftsbestandteile sind nach erster Einschätzung nicht erkennbar. Hierzu ist ein Umweltbericht sowie eine genaue Bewertung des Bestandes einschließlich einer Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden.

Die vorhandene Bebauung entlang des Südrings ist zweigeschossig und an der Eichenallee anderthalbgeschossig, mit zumeist ausgebautem Dachgeschoss. Die Hofstelle ist ein- bis zweigeschossig. Als Dachform sind ausschließlich geneigte Dächer (überwiegend Satteldach) vorzufinden. Im Bereich der Hofstelle stehen einige erhaltenswerte Laubbäume.

Im Eckbereich Südring/Bertelsweg findet einmal jährlich das Schützenfest statt.

V Planung

VI.1 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Am Südring sollen sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen und Tiefgaragen plus Dachnutzung (Staffelgeschoss) sowie 2 Einzel- Doppelhäuser entstehen. Dabei wären, je nach Wohnungsgröße, insgesamt ca. 55 Wohneinheiten denkbar. Eine gewisse bauliche Verdichtung sollte insbesondere im Hinblick auf die nördlich des Südrings gelegenen Mehrfamilienhäuser angestrebt werden.

Dabei sollen die Gebäude als bauliches Ensemble entstehen. Somit kann mit der Bebauung eine Architektur im Zusammenspiel der geplanten Baukörper entstehen, die bewusst auf eine eigenständige Formensprache im Bereich Südring setzt.

In diesem Zusammenhang sollen auch maximale Gebäudehöhen von 10,50 m für die

Flachdachgebäude sowie 12,0m für die Satteldachgebäude festgesetzt werden. Hierbei ist festzuhalten, dass der Schützenplatz nicht überplant wird. Dieser soll nur entsprechend der angestrebten Grundstückstiefe von ca. 35m nach Süden verschoben werden.

Im Bereich der Hofstelle sollen Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt ca. 13 Wohneinheiten (einschließlich vorhandener Hofstelle) entstehen. Hier wird im Rahmen der „Grünspanne Süd“, die die Grünanlage Aufm Eickholt im Westen mit der Grünfläche zwischen Neuenkirchener Straße und Heidewaldstraße sowie dem Stadtpark im Osten verbindet, im Bebauungsplan ein Grünstreifen festgesetzt.

Die ca. 100 Jahre alte Hofstelle (Haupthaus und angrenzende Scheune) ist im Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh als erhaltenswert eingestuft und soll aufgrund der vorhandenen guten Bausubstanz erhalten bleiben. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine fachgerechte Sanierung wünschenswert. Dabei kann die angrenzende Scheune zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Zur Sicherung einer zukünftigen denkmalgerechten Sanierung soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen werden.

Für die geplante Erweiterung des Parkplatzes der Syrisch Orthodoxen Gemeinde an der Eichenallee hat der FB Stadtplanung eine vorläufige schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der vorhandene genehmigte Parkplatz mit max. 64 Stellplätzen reicht für die inzwischen gewachsene Gemeinde bei weitem nicht aus. Außerdem werden die Räumlichkeiten der Gemeinde vermehrt auch für private Feierlichkeiten bis in die Nachtstunden (nach 22.00 Uhr) genutzt. Deshalb ist eine Erweiterung der Parkplatzanlage entlang der Eichenallee in Richtung Kattenstrother Weg aus städtebaulicher Sicht gewünscht.

Auf den Erweiterungsflächen, die im Westen an ein Mischgebiet und im Süden an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen, könnten ca. 75 zusätzliche Stellplätze entstehen. Der Bebauungsplan setzt für die Erweiterung des Stellplatzes in Richtung Kattenstrother Weg entsprechend eine private Stellplatzfläche innerhalb eines Mischgebietes fest. Die Erweiterungsfläche ist dabei über die vorhandene Stellplatzanlage anzufahren. Entsprechend setzt der Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche ein Zu- und Abfahrtsverbot von und zu den angrenzenden Straßen fest.

Aufgrund des im Süden angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sind der Erweiterungsfläche aus schallschutztechnischer Sicht Nutzungsbegrenzungen aufzuerlegen.

Demnach kann eine planungsrechtliche Nutzung für Regelveranstaltungen wie Gottesdienste etc. auf den Erweiterungsflächen bis 22:00 Uhr erfolgen. Damit würde eine Teilentlastung erreicht werden und die Schallwerte (Nacht-Richtwerte der TA-Lärm) werden eingehalten.

Zusätzlich soll für Veranstaltungen mit mehr als 400 Teilnehmern von der Gemeinde noch ein Shuttlebus zwischen Kirche und Stellplatz Heidewaldstadion eingerichtet werden.

Es bietet sich aufgrund der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung eine Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet und für die Stellplatzanlage zu einem Mischgebiet an.

VI.2 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

VI.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 und § 6 BauNVO sowie als „Mischgebiet“ erfolgen.

Danach sollen nach BauNVO für das allgemeine Wohngebiet die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig sein, während die Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe (mit Ausnahme des Bereiches des heutigen Gartenbaubetriebes im Westen des Plangebietes) sowie Tankstellen

Danach sollen nach BauNVO für das Mischgebiet die Nutzungen (Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO)

- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen werden.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll der Wohnnutzung und der in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen ermöglicht werden.

Die anderen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch den Bebauungsplan ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die mit Ausnahme des Südrings den Charakter von Anliegerstraßen haben. Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

VI.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Baugestalterische Regelungen

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie durch überbaubare Grundstücksflächen (GR) bestimmt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine offene Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss beabsichtigt.

Dabei soll die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen geregelt werden. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser –und Doppelhäuser zulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flach- und Satteldächer sowie Walmdächer zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in einem Abstand von ca. 5,0m m zur Siegfriedstraße vorgesehen. Das Baufenster, die Bautiefe nach Süden beträgt 14,00 m, wobei

ein Überschreiten der Baugrenze für Balkone, Freisitze etc. nicht zulässig sein soll.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform mit festgesetzten Höhen für Flachdachgebäude sowie Trauf- und Firsthöhen für Sattel- bzw. Walmdachdachgebäude vorgesehen (ab Oberkante Südring).

Mit der Höhenfestsetzung wird dem Grunde nach den vorhandenen Gebäudehöhen in dem Plangebiet bzw. in dessen Umfeld entsprochen. D.h., eine zukünftige neue Bebauung wird sich in die Gebäudehöhen / Firsthöhen der vorhandenen Bebauung einfügen bzw. diese nicht überschreiten.

Mit den zu treffenden Festsetzungen soll gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden werden. Dabei wird am Südring die Anzahl von max. 10 Wohneinheiten für Einzelgebäude sowie max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte festgesetzt. Im Eckbereich Kattenstrother Weg / Bertelsweg sind für die geplanten Einzelhäuser max. 2 Wohnungen bzw. 6 Wohnungen für die zwei alten Gebäude der ehemaligen Hofstelle zulässig. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich in dem Plangebiet nicht im Verhältnis zum heutigen baulichen Bestand durch die Neubebauung eine unverhältnismäßig hohe Zahl an potentiell neuen Wohneinheiten zu erreichen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Zu- und Abgangsverkehr in dem Gebiet auf das Maß des anliegerbezogenen Verkehrs verträglich reduziert wird.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW werden zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Die ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

VII Auswirkungen der Planung

VII.1. Belange der Umwelt

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nicht zu berücksichtigen. Das nächste Landschaftsschutzgebiet beginnt erst weiter südwestlich ab den Straßen „Brockweg / Kattenstrother Weg“. Des Weiteren sind auch keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen, die nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen, vorhanden.

Im Plangebiet oder näheren Umfeld befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S. der §§ 18ff. BNatSchG ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sowie den einschlägigen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten.

VII.1.1 Belange des Naturschutzes, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzes

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Abwägung – neben weiteren Belangen – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit Blick auf den immer noch bestehenden Wohnraumbedarf in Gütersloh und der dringend erforderlichen Vergrößerung des Parkplatzes der syrisch orthodoxen Gemeinde an der Eichenallee werden die zu erwartenden Eingriffe als unvermeidbar angesehen.

Somit wird in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dem Eingriff in Natur und Landschaft Vorrang vor Erhalt der Bestandssituation eingeräumt. Soweit möglich werden Baumstandorte i.S. des Minimierungsgebotes planungsrechtlich gesichert.

Die zu erwartenden Eingriffe wurden in einer Flächenbilanzierung (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) der heutigen planungsrechtlichen Situation gegenübergestellt (s. Eingriffsbilanzierung). Um die Eingriffsfolgen ausgleichen zu können, werden außerhalb des Plangebietes im Bereich an der Schlingbreite (Gemarkung Gütersloh, Flur 20, Flurstück 700 tlw.) entsprechende Flächen dem Plangebiet aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt in einer Größe von 5183 qm zugeordnet. Zur Refinanzierung der für den Grunderwerb und die Herstellung der Ausgleichsfläche entstandenen Kosten werden mit den Grundstückseigentümern der Eingriffsgrundstücke jeweils städtebauliche Verträge geschlossen.

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 des § 44 Abs. 1 BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) 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 differenziert für verschiedene Lebensraumtypen das Artenvorkommen abgefragt werden.

Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4116 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäuden etwa 12 Fledermausarten, 21 Vogelarten, der Kammmolch sowie die Zauneidechse aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
-------------------------	----------------	-------------------------	----------------

Eichenallee hat der FB Stadtplanung eine vorläufige schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der vorhandene genehmigte Parkplatz mit max. 64 Stellplätzen reicht für die inzwischen gewachsene Gemeinde bei weitem nicht aus. Außerdem werden die Räumlichkeiten der Gemeinde vermehrt auch für private Feierlichkeiten bis in die Nachtstunden (nach 22.00 Uhr) genutzt. Deshalb ist eine Erweiterung der Parkplatzanlage entlang der Eichenallee in Richtung Kattenstrother Weg gewünscht.

Auf den Erweiterungsflächen, die im Westen an ein Mischgebiet und im Süden an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen, könnten ca. 75 zusätzliche Stellplätze entstehen. Der Bebauungsplan setzt für die Erweiterung des Stellplatzes in Richtung Kattenstrother Weg entsprechend eine private Stellplatzfläche innerhalb eines Mischgebietes fest.

Aufgrund des im Süden angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sind der Erweiterungsfläche aus schallschutztechnischer Sicht Nutzungsbegrenzungen aufzuerlegen.

Demnach kann eine planungsrechtliche Nutzung für Regelveranstaltungen wie Gottesdienste etc. auf den Erweiterungsflächen bis 22:00 Uhr erfolgen. Damit würde eine Teilentlastung erreicht werden. Die Nacht-Richtwerte der TA-Lärm werden somit nicht überschritten. Die vorhandene und geplante Stellplatzanlage ist dann entsprechend ab 22:00 Uhr mit einer Schranke zu verschließen.

Zusätzlich soll für Veranstaltungen mit mehr als 400 Teilnehmern von der Gemeinde noch ein Shuttlebus zwischen Kirche und Stellplatz Heidewaldstadion eingerichtet werden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zum Verkehrslärm durchgeführte schalltechnische Untersuchung vom März 2007 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- vor den geplanten Gebäuden entlang der Straße Südring liegen die Mittelungspegel tags zwischen 66,2 dB(A) und 67,1 dB(A) und damit bis zu 12,1 dB(A) über dem Orientierungswert von 55 dB(A) für WA-Gebiete der DIN 18005. Der Grenzwert von 59 dB(A), der nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für WA-Gebiete gilt, wird ebenfalls überschritten.

- Nachts wird der Orientierungswert für WA-Gebiete der DIN 18005 von 45 dB(A) vor den geplanten Gebäuden um bis zu 11,8 dB(A) überschritten. Bei freier Schallausbreitung wurde ein Pegel von 56,8 dB(A) ermittelt, was nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) über dem Grenzwert für WA-Gebiete von 49 dB(A) liegt.

- Hinter den geplanten Wohngebäuden (südliche Außenwohnbereiche) werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen sind in Anbetracht der relativ geringen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 deshalb zu fordern.

Entlang des Südrings sind Gebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen oder mit lärmschützenden Grundrissen zu planen. Danach sind hier die Gebäudeteile nach dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszuführen. Die flankierenden Gebäudeteile sind nach dem Lärmpegelbereich III zu beurteilen. Sind Schlafräume zur Straße orientiert, sind diese mit motorischen Lüftern auszustatten.

Landwirtschaftliche Immissionen / Schützenfest

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld.

Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Immissionsschutzrechtlich relevante Schutzabstände zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben oder Anlagen sind nicht zu beachten.

Im nordöstlichen Plangebiet hat bisher alljährlich das Kattenstrother Schützenfest stattgefunden. Durch die geplante Bebauung entlang des Südrings wird der Standort um die entsprechende Bautiefe nach Süden verlagert werden. Da diese Veranstaltung einmal im Jahr an einem Wochenende stattfindet, sind die entsprechenden Immissionen ebenfalls aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

VII.1.3 Belange des Boden- und Wasserschutzes

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Gütersloh und der Bezirksregierung Detmold sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Belange des Wasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

VII.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale.

Jedoch ist die ca. 100 Jahre alte Hofstelle (Haupthaus und angrenzende Scheune) im Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh als erhaltenswert eingestuft und soll aufgrund der vorhandenen guten Bausubstanz erhalten bleiben. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine fachgerechte Sanierung wünschenswert. Dabei kann die angrenzende Scheune zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Zur Sicherung einer zukünftigen denkmalgerechten Sanierung soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen werden.

VII.3 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Ob sich neue für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen für die Kinderbetreuung bzw. bei der Auslastung der Grundschule ergeben, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Es wird aber davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund und der geplanten Anzahl der Neubau-Wohnungen in dem Plangebiet sowie der demografischen Entwicklung im Plangebiet der Raumbedarf in dem heutigen Bestand weiterhin gedeckt werden kann. Hier wird zusätzlich auf den gesicherten Kindergartenstandort im Eckbereich Brockweg/Stadtring Kattenstroth hingewiesen.

Belange der technischen Infrastruktur sind von der Planung nicht berührt. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung soll innerhalb der vorhandenen Kanalisation erfolgen.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung des Niederschlagswassers möglich ist oder ebenfalls über die vorhandene Kanalisation entwässert wird.

Das Plangebiet ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

VIII Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die vorhandenen Straßen erfolgen. Diese können problemlos den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Die vom Südring aus abgehende Erschließung der Hofstelle Südring Nr. 112 wird durch Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Anliegers und öffentlicher bzw. privater Versorgungsträger gesichert. Die im Eckbereich Bertelsweg / Kattenstrother Weg geplante Wohnbebauung soll über eine private Erschließung mit Anbindung an den Bertelsweg erschlossen werden.

IX Kosten

Kosten für die Stadt Gütersloh aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche ergeben sich nicht.

X Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB

Belange des Arten- und Naturschutzes sind, soweit mit dem Eingriff in Einklang zu bringen, im Bebauungsplan mit eingeflossen. Abschließend wird in Abwägung der Belange jedoch dem Eingriff in Natur- und Landschaft Vorrang gegenüber den Belangen des Natur- und Artenschutzes eingeräumt.

Ergänzend wird auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses vom..... sowie..... als Entscheidungsgrundlage für die Abwägung hingewiesen.

Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung, Mai 2013

Die Bürgermeisterin

i.A. Dr. Zirbel (Fachbereichsleiter)

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 244

"Südring"

Teilfläche A Drees-Schalück Parkplatz

Planungsstand: Offenlage

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A(P) <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
1	3.1	Acker intensiv	2.693	2,0	1,0	2,0	5.386
2	3.1	Acker (im Bereich Schlingbreite)	769	2,0	1,0	2,0	1.538
Summe			3.462	Gesamtflächenwert A		6.924	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
1	1.2	versiegelte Flächen, straßenbegleitendes Grün mit nachgeschalteter Versickerung	2.000	0,5	1,0	0,5	1.000
2	2.2	straßenbegleitendes Grün mit nachgeschalteter Versickerung	693	3,0	1,0	3,0	2.079
3	6.3	Wald/Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 70-90% (im Bereich Schlingbreite)	769	5,0	1,0	5,0	3.845
Summe			3.462	Gesamtflächenwert B		6.924	

Gesamtbilanz A - B = 6.924 - 6.924 = 0

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100,0% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Kosten Ausgleichsfläche: 769 qm x 20,64 €

15.872,16 €

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 244
 "Südring"

Teilfläche B Hofstelle Degener

Planungsstand: Offenlage

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1 Teilfläche Nr.	2 Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	3 Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	4 Fläche (m ²)	5 Grund- wert A/(P) <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	8 Einzel- flächen- wert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	3.4	Intensivwiese	3.090	3,0	1,0	3,0	9.270
2	3.1	Acker	540	2,0	1,0	2,0	1.080
3	1.1	versiegelte Flächen	1.139	0,0	1,0	0,0	0
4	7.2	Baumreihen, Einzelbäume	348	5,0	1,0	5,0	1.740
5	4.3	Zier- und Nutzgärten mit weniger als 50% heimischen Gehölzen	959	2,0	1,0	2,0	1.918
6	3.1	Acker, im Bereich Schlingbreite	556	2,0	1,0	2,0	1.112
Summe			7.082	Gesamtflächenwert A			15.120

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1 Teilfläche Nr.	2 Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	3 Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	4 Fläche (m ²)	5 Grund- wert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	8 Einzel- flächen- wert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	1.1	versiegelte Flächen	450	0,0	1,0	0,0	0
2	2.2	straßenbegleitendes Grün mit nachgeschalteter Versickerung	65	2,0	1,0	2,0	130
3	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	1.600	0,5	1,0	0,5	800
4	4;3	Zier- und Nutzgarten mit weniger als 50% heimischen Gehölzen	2.400	2,0	1,0	2,0	4.800
5	7.4	Baumreihe, Einzelbaum	288	5,0	1,0	5,0	1.440
6	7.1	Hecken, Gebüsch, Gehölzstreifen	1.723	3,0	1,0	3,0	5.170
7	6.3	Wald/Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 70-90% (im Bereich Schlingbreite)	556	5,0	1,0	5,0	2.780
Summe			7.082	Gesamtflächenwert B			15.120

Gesamtbilanz A - B = 15.120 - 15.120 = 0

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100,0% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Kosten Ausgleichsfläche: 556 qm X 20,64 €

11.475,84 €

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"

Teilfläche , C Bischoff

Planungsstand: Offenlage

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A/(P) <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	1.1	versiegelte Fläche	135	0,0	1,0	0,0	0
2	3.1	Acker intensiv	1.380	2,0	1,0	2,0	2.760
3	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %	150	3,0	1,0	3,0	450
4	3.1	Acker im Bereich-Schlingbreite	368	2,0	1,0	2,0	736
Summe			2.033		Gesamtflächenwert A		3.946

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	4.3	Zier- und Nutzgärten mit weniger als 50% heimischen Gehölzen	828	2,0	1,0	2,0	1.656
2	1.1	versiegelte Fläche	687	0,0	1,0	0,0	0
3	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %	150	3,0	1,0	3,0	450
4	6.3	Wald/Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 70-90% (im Bereich Schlingbreite)	368	5,0	1,0	5,0	1.840
Summe			2.033		Gesamtflächenwert B		3.946

Gesamtbilanz A - B = 3.946 - 3.946 = 0

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100,0% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Kosten Ausgleichsfläche: 368 qm x 20,64 €

7.595,52 €

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"

Teilfläche , C Drees-Schalück

Planungsstand: Offenlage

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A/(P) <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
1	3.1	Acker intensiv	3.290	2,0	1,0	2,0	6.580
2	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50%	375	3,0	1,0	3,0	1.115
3	1.1	versiegelte Fläche	609	0,0	1,0	0,0	0
4	3.1	Acker im Bereich-Schlingbreite	877	2,0	1,0	2,0	1.754
Summe			5.151	Gesamtflächenwert A			9.449

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
1	4.3	Zier-und Nutzgärten mit weniger als 50% heimischen Gehölzen	1.974	2,0	1,0	2,0	3.948
2	1.1	versiegelte Fläche	1.925	0,0	1,0	0,0	0
3	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %	375	3,0	1,0	3,0	1.115
4	6.3	Wald/Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 70-90% (im Bereich Schlingbreite)	877	5,0	1,0	5,0	4.385
Summe			5.151	Gesamtflächenwert B			9.449

Gesamtbilanz A - B = 9.449 - 9.449 = 0

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100,0% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Kosten Ausgleichsfläche: 877 qm x 20,64 €

18.101,28 €

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"

Teilfläche , C. Merklinghaus

Planungsstand: Offenlage

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A/(P) <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	1.1	versiegelte Fläche	348	0,0	1,0	0,0	0
2	3.4	Intensivwiese	4.356	3,0	1,0	3,0	13.068
3	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %	300	3,0	1,0	3,0	900
4	3.1	Acker im Bereich-Schlingbreite	2.613	2,0	1,0	2,0	5.226
Summe			7.617	Gesamtflächenwert A		19.194	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	4.3	Zier- und Nutzgärten mit weniger als 50% heimischen Gehölzen	2.614	2,0	1,0	2,0	5.228
2	1.1	versiegelte Fläche	2.090	0,0	1,0	0,0	0
3	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %	300	3,0	1,0	3,0	900
4	6.3	Wald/Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 70-90% (im Bereich Schlingbreite)	2.613	5,0	1,0	5,0	13.065
Summe			7.617	Gesamtflächenwert B		19.194	

Gesamtbilanz A - B = 19.194 - 19.194 = 0

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100,0% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

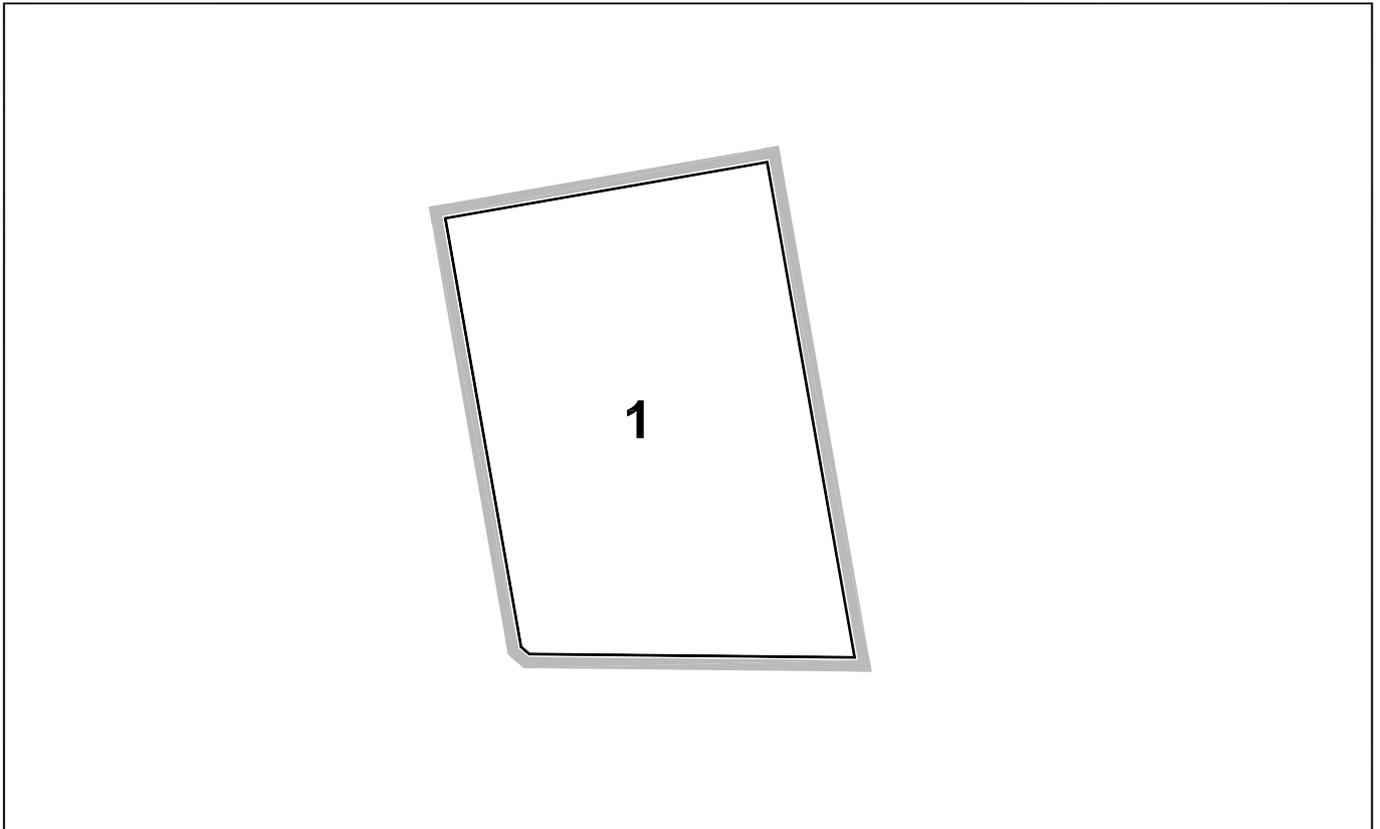
Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Kosten Ausgleichsfläche: 2.613 qm x 20,64 €

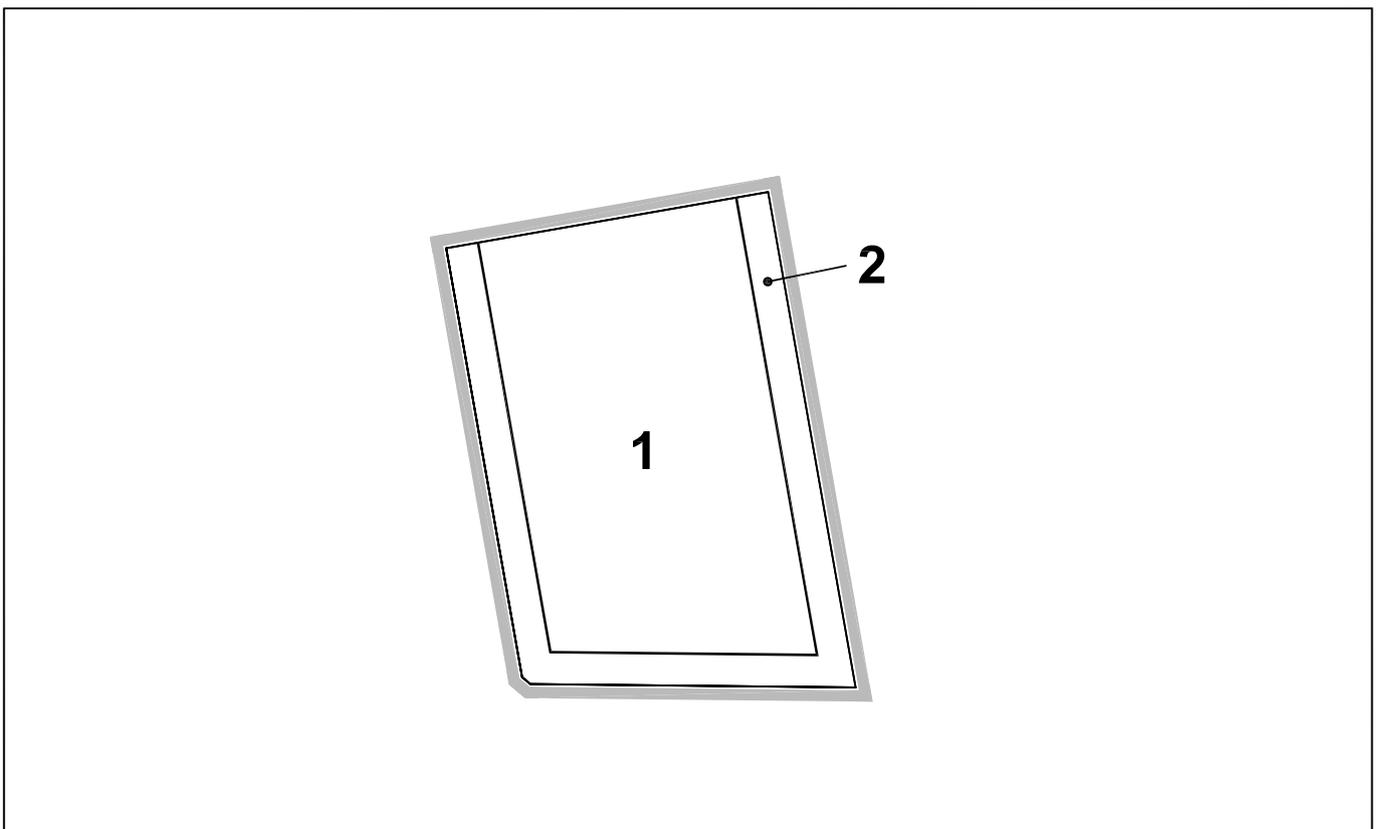
53.932,32 €

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"
Planausschnitt A

A. Ausgangszustand

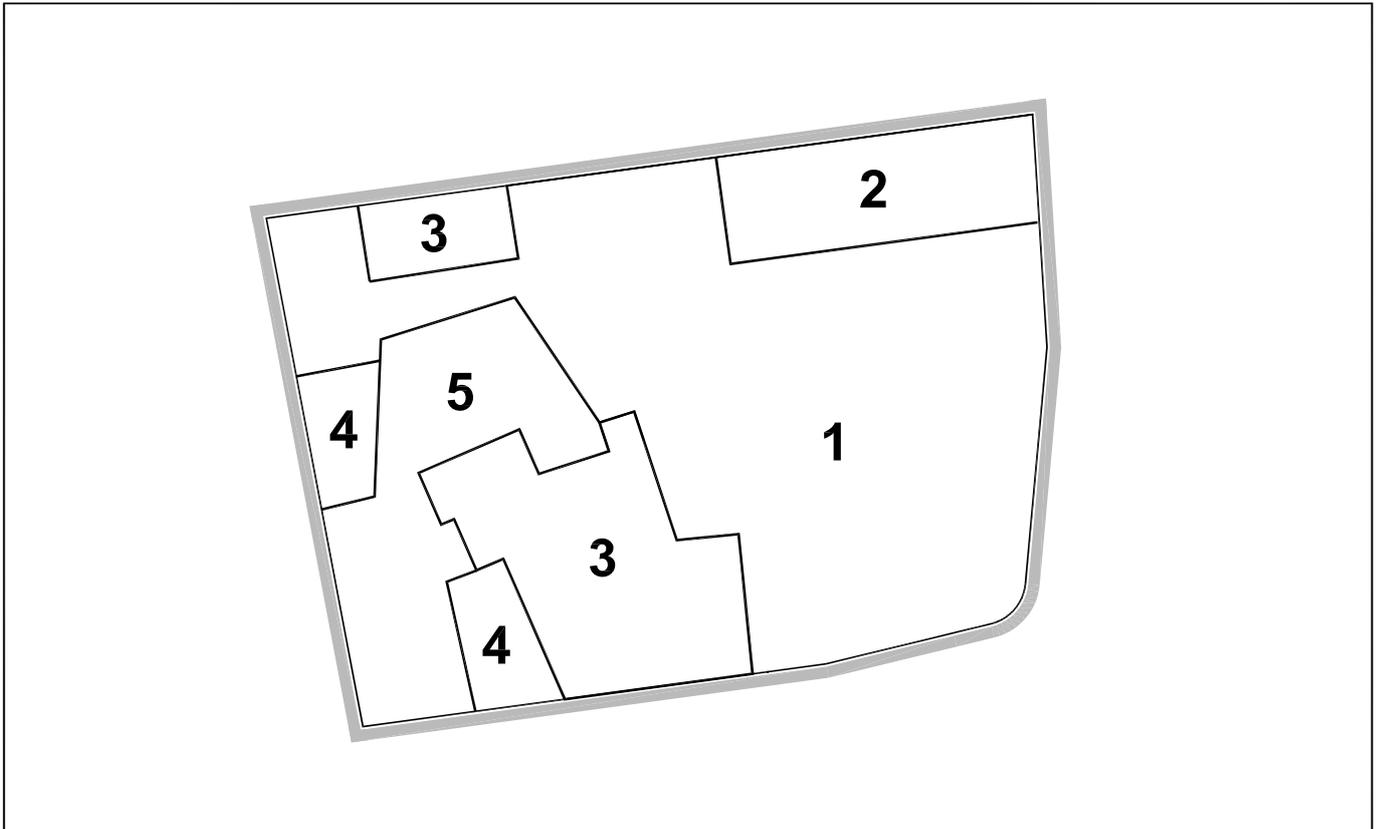


B. Planung

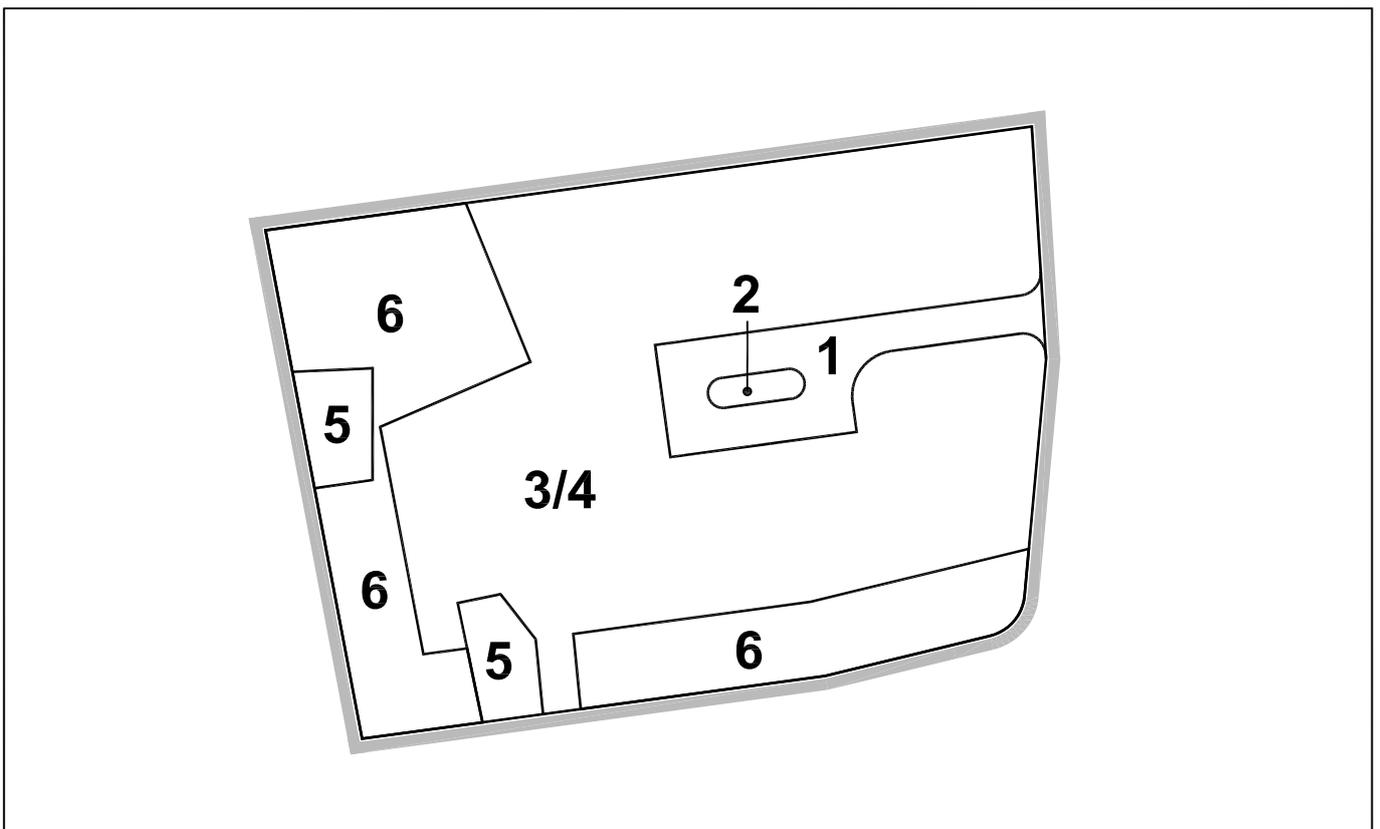


Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"
Planausschnitt B

A. Ausgangszustand

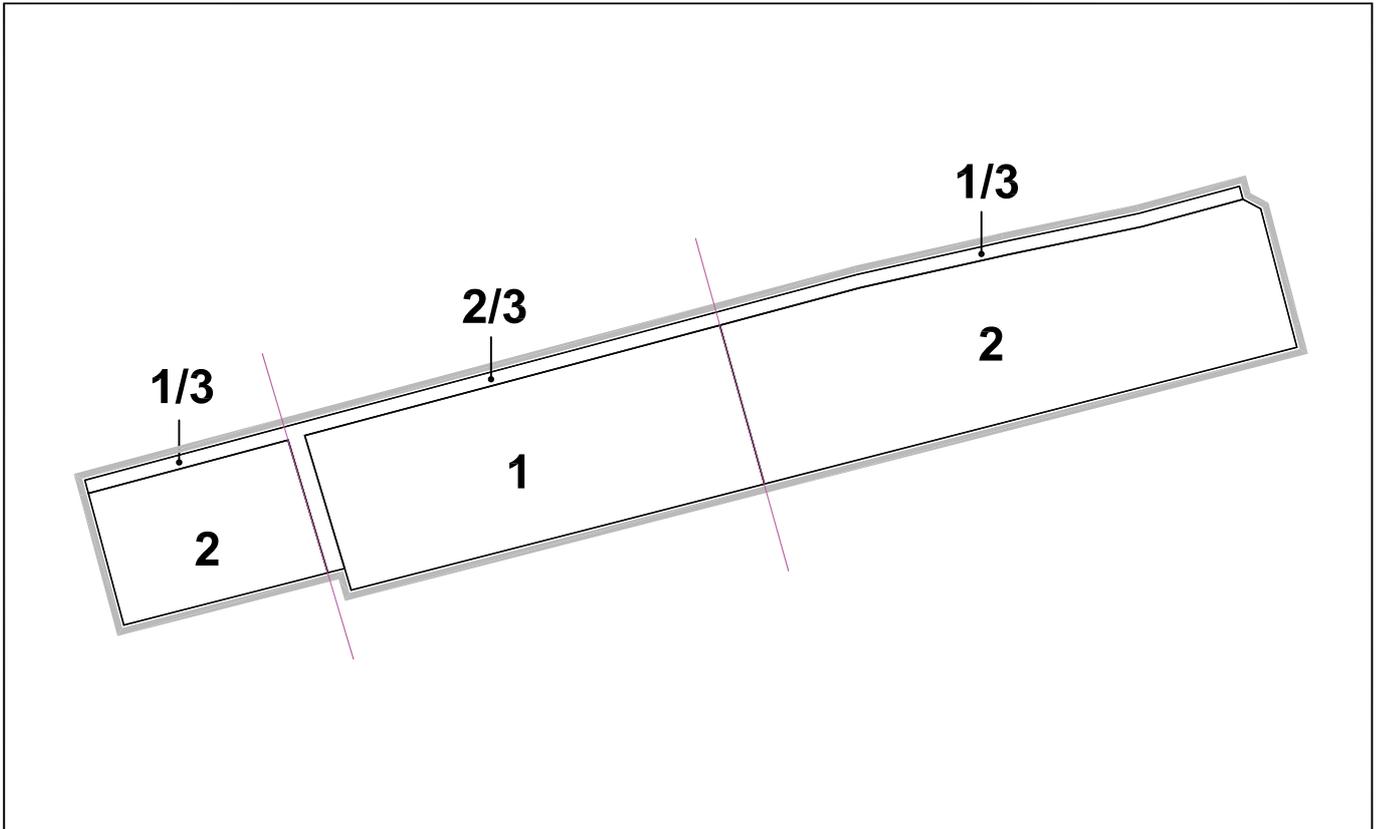


B. Planung

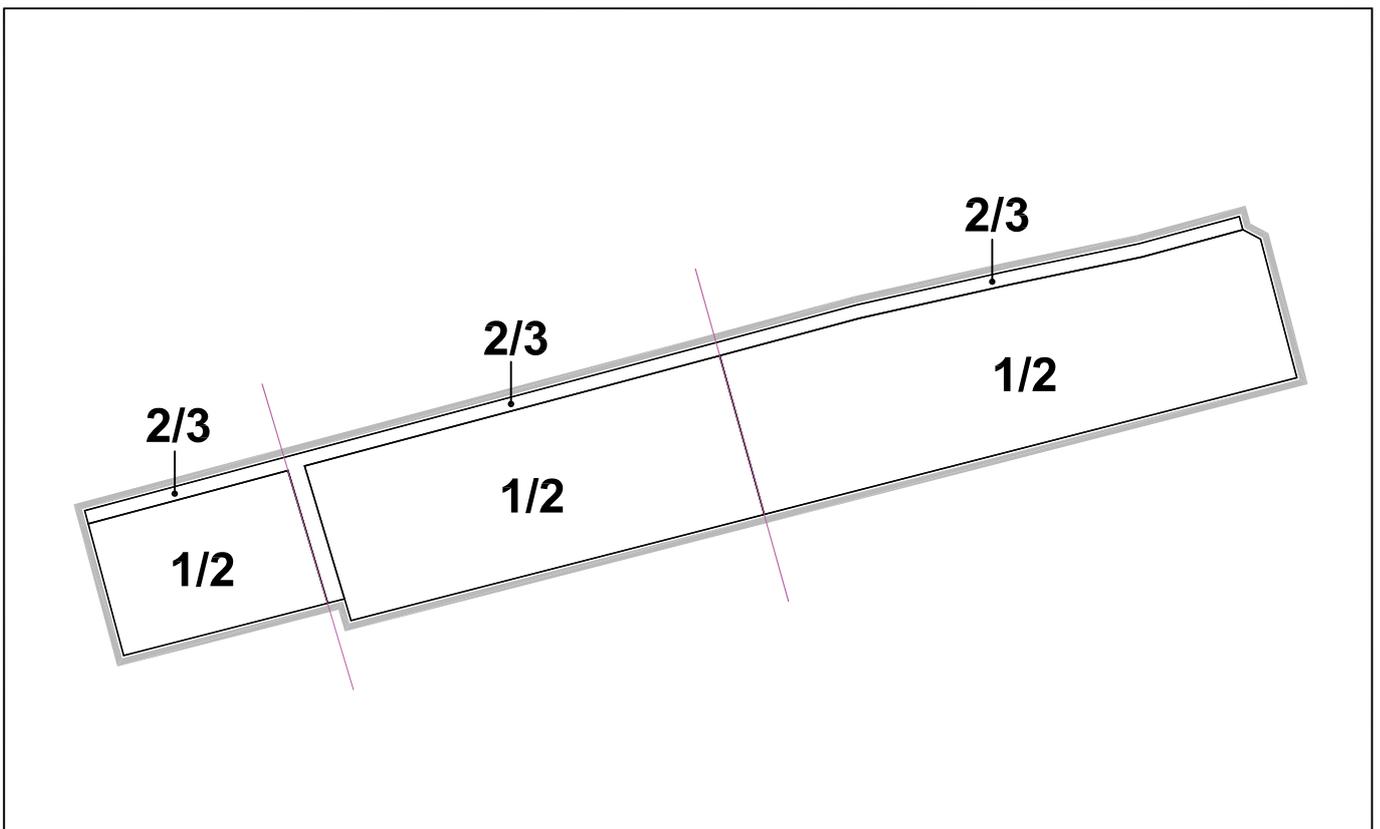


Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 244 "Südring"
Planausschnitt C

A. Ausgangszustand

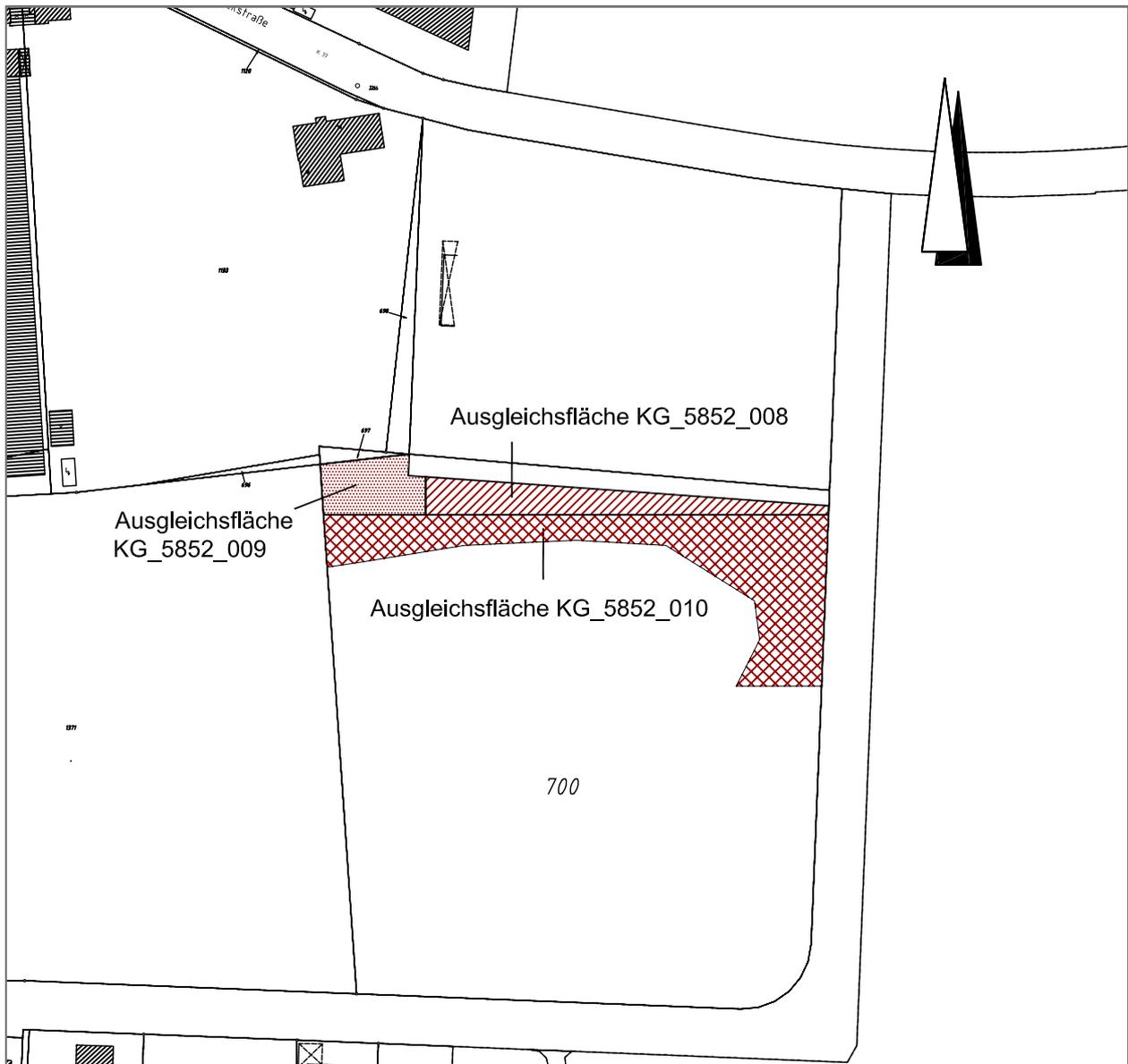


B. Planung



Bebauungsplan Nr. 244

"Südring"



Übersichtsplan

Gemarkung:

Gütersloh

Flur/Flurstück:

700 tlw.

Maßstab:

1:2000

Darstellung:

Ausgleichsmaßnahme



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes

Teil II
Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung	3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale	5
2.1.1. Schutzgut Mensch	5
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1.3. Schutzgut Boden	8
2.1.4. Schutzgut Wasser	9
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima	10
2.1.6. Schutzgut Landschaft	10
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	11
2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	11
2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	11
2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	12
2.3.1. Schutzgut Mensch	12
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.3.3. Schutzgut Boden	13
2.3.4. Schutzgut Wasser	13
2.3.5. Schutzgut Luft und Klima	14
2.3.6. Schutzgut Landschaft	14
2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14

3. Zusätzliche Angaben.....	15
3.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Vorhaben.....	15
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring	15
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Teil II

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt im Ortsteil Kattenstroth. Das Gebiet der Planung umfasst drei Teilbereiche. Die Ausweisung von Wohnbauland dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Weiterentwicklung des Ortsteiles Kattenstroth.

Die geplante Wohnbebauung soll die vorhandenen Siedlungsbereiche aufgreifen und diese durch die Ausweisung von Wohnbauland ergänzen. Dabei sollen zwei Teilbereiche zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Ein- und Zwei- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Für die WA-Gebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Auf die Nachbarschaft reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dacheindeckung. Innerhalb des geplanten MI-Gebietes werden Stellplatzflächen zur Erweiterung der Parkplatzfläche der Syrisch Orthodoxen Gemeinde festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha. Der Bedarf an Grund und Boden verteilt sich hierbei auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

Baugrundstücke (WA-Gebiete)	ca. 11.938 m²
Verkehrsflächen und Zufahrt Hofstelle	ca. 620 m²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 1850 m²
Stellplatzflächen (MI-Gebiet)	ca. 2592 m²
Gesamt	ca. 17000 m²

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen sowie über einen privaten Stichweg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Entsprechend den Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh: In den Teilbereichen südlich der Straße Südring und östlich der Eichenallee konkretisiert er die Abgrenzungen der Darstellungen (Wohnbaufläche und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz").

Die im FNP dargestellte „Grünspange Süd“, die die Grünanlage Auf'm Eickholt im Westen mit der Grünfläche zwischen Der südöstliche Teilbereich ist im FNP 2020 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertageseinrichtung" dargestellt. Die im FNP 2020 vorgesehene Kindertageseinrichtung soll derzeit nicht realisiert werden. Hier wird auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 251 1.TA/2 „Südlich Liebfrauenweg“ festgesetzten Kindergartenstandort im Eckbereich Brockweg/Stadtring Kattenstroth als evt. Ersatz hingewiesen. Ebenso soll die Parkanlage derzeit nicht weiterverfolgt werden.

Die im FNP dargestellte „Grünspange Neuenkirchener Straße und Heidewaldstraße sowie dem Stadtpark im Osten verbindet, wird im Bebauungsplan entlang des Kattenstrother Wegs ebenfalls durch die Festsetzung einer Grünfläche aufgegriffen. Der Bebauungsplan setzt neben Grünflächen eine Wohnbebauung fest, die die bestehende Hofstelle geringfügig arrondiert und an die Wohnbebauung östlich des Bertelswegs anknüpft.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nicht zu berücksichtigen. Das nächste Landschaftsschutzgebiet beginnt erst weiter südwestlich ab den Straßen „Brockweg / Kattenstrother Weg“. Des Weiteren sind auch keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen, die nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen, vorhanden.

Im Plangebiet oder näheren Umfeld befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S. der §§ 18ff. BNatSchG ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. Im Zuge dessen wird in einer Eingriffsbilanzierung für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe ein Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, der außerhalb des Plangebietes durch entsprechende Pflanzflächen gedeckt werden soll.

Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sowie den einschlägigen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) gilt das Gebot der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Es ist zu prüfen, ob und in welcher Weise der Bebauungsplan hierzu Festsetzungen i.S. des § 51 a Abs. 3 LWG trifft.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen. Zur Ermittlung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der weitere Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien Anwendung finden, wie z.B. die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) oder die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

2.1.1. Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch die Planungen unmittelbar betroffen, sei es als Alteigentümer, Pächter, Mieter oder Nachbar, der hierdurch bisher ausgeübte Nutzungen aufgeben muss oder Veränderungen in seinem Wohnumfeld erfährt, oder sei es als künftiger Bewohner des Baugebietes, der verschiedenen Einwirkungen durch die Planung selbst, aber auch durch bestehende Vorbelastungen des Umfeldes ausgesetzt werden kann.

Für die altansässige Bevölkerung sind in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Vornehmlich die angrenzenden Altanlieger erfahren durch die Neubebauung einen Eingriff in das gewohnte, vertraute Landschaftsbild und werden diese als visuelle Beeinträchtigung empfinden. Das Plangebiet stellt jedoch aufgrund seiner ursprünglich ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes daher von geringer Bedeutung.

Für den bisherigen Nutzer des Planbereiches, den Betreibern einer landwirtschaftlichen Nutzung, bedeutet die Planung eine Reduzierung der zur Verfügung stehenden Wirtschaftsfläche.

Außerhalb des Plangebietes bestehen Vorbelastungen, denen auch Flächen innerhalb des Neubaugebietes ausgesetzt sind. So wirken auf das geplante Wohngebiet Lärmimmissionen ein, die wesentlich von der nördlich gelegenen Straße

„Südring“ und vom einmal jährlich stattfindenden Kattenstrother Schützenfest ausgehen.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Für die geplante Erweiterung des Parkplatzes der Syrisch Orthodoxen Gemeinde an der Eichenallee hat der FB Stadtplanung eine vorläufige schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der vorhandene genehmigte Parkplatz mit max. 64 Stellplätzen reicht für die inzwischen gewachsene Gemeinde bei weitem nicht aus. Außerdem werden die Räumlichkeiten der Gemeinde vermehrt auch für private Feierlichkeiten bis in die Nachtstunden (nach 22.00 Uhr) genutzt. Deshalb ist eine Erweiterung der Parkplatzanlage entlang der Eichenallee in Richtung Kattenstrother Weg gewünscht. Auf den Erweiterungsflächen, die im Westen an ein Mischgebiet und im Süden an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen, könnten ca.75 zusätzliche Stellplätze entstehen. Der Bebauungsplan setzt für die Erweiterung des Stellplatzes in Richtung Kattenstrother Weg entsprechend eine private Stellplatzfläche innerhalb eines Mischgebietes fest.

Aufgrund des im Süden angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sind der Erweiterungsfläche aus schallschutztechnischer Sicht Nutzungsbegrenzungen aufzuerlegen.

Demnach kann eine planungsrechtliche Nutzung für Regelveranstaltungen wie Gottesdienste etc. auf den Erweiterungsflächen bis 22:00 Uhr erfolgen. Damit würde eine Teilentlastung erreicht werden. Die Nacht-Richtwerte der TA-Lärm werden somit nicht überschritten.

Zusätzlich soll für Veranstaltungen mit mehr als 400 Teilnehmern von der Gemeinde noch ein Shuttlebus zwischen Kirche und Stellplatz Heidewaldstadion eingerichtet werden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zum Verkehrslärm des Südrings durchgeführte schalltechnische Untersuchung vom März 2007 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Vor den geplanten Gebäuden entlang der Straße Südring liegen die Mittelungspegel tags zwischen 66,2 dB(A) und 67,1 dB(A) und damit bis zu 12,1 dB(A) über dem Orientierungswert von 55 dB(A) für WA-Gebiete der DIN 18005. Der Grenzwert von 59 dB(A), der nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für WA-Gebiete gilt, wird ebenfalls überschritten.
- Nachts wird der Orientierungswert für WA-Gebiete der DIN 18005 von 45 dB(A) vor der geplanten Gebäuden um bis zu 11,8 dB(A) überschritten. Bei freier Schallausbreitung wurde ein Pegel von 56,8 dB(A) ermittelt, was nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) über dem Grenzwert für WA-Gebiete von 49 dB(A) liegt.

- Hinter den geplanten Wohngebäuden (südliche Außenwohnbereiche) werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht verträglich. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind in Anbetracht der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 deshalb erforderlich.

Entlang des Südrings sind Gebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen oder mit lärmgeschützten Grundrissen zu planen. Danach sind hier die Gebäudeteile nach dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszuführen. Die flankierenden Gebäudeteile sind nach dem Lärmpegelbereich III zu beurteilen. Sind Schlafräume zur Straße orientiert, sind diese mit motorischen Lüftern auszustatten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld. Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Immissionsschutzrechtlich relevante Schutzabstände zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben oder Anlagen sind nicht zu beachten.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen sowie in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Auch der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu keiner nennenswerten Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber den bereits vorhandenen Belastungen durch die bestehenden Verkehrsanlagen und im Verhältnis zu Projekten im Kernstadtbereich mit sehr viel höherem Verkehrsaufkommen werden die zusätzlichen Belastungen in dem ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes mit relativ guter Durchlüftung als nicht relevant angesehen.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet ist natürlicher Bewuchs kaum vorhanden, da es nahezu vollständig durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. Lediglich am südöstlichen Plangebietsrand befindet sich im Bereich der Hofstelle erhaltenswerter Baumbestand.

Das Plangebiet ist zum Teil Bestandteil der Biotopverbundplanung der Stadt Gütersloh. Jedoch ist die bisherige Planung einer öffentlichen Grünfläche inzwischen aufgegeben worden. Das Bebauungsplangebiet ist im Bereich des Südringes und im Eckbereich Eichenallee/Kattesnstrother Weg nicht Bestandteil des Biotopverbundes. Im Eckbereich Bertelsweg/Kattenstrother Weg wird durch die Ausweisung privater Grünflächen der Grünraumplanung Rechnung getragen.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope nach § 62 LG NW, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste Landschaftsschutzgebiet beginnt erst weiter südwestlich der Straßen Kattenstrother Weg / Brockweg.

Nach dem Wiesenvogelkataster, das durch die biologische Station Gütersloh/Bielefeld e.V. in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Gütersloh erstellt wurde, sind im Plangebiet keine Wiesenvogel-Brutpaare während der Erhebung im Jahr 2001 erfasst worden. Auch sonst sind keine besonders zu schützende Tier- und Pflanzenarten bekannt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bietet das Gebiet nur einen eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt, so dass hier nur die üblicherweise auf landwirtschaftlichen und landwirtschaftsähnlichen Flächen vorzufindenden Lebenswelten anzutreffen sein dürften.

Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Auch aufgrund seiner geringen Größe hat der Planbereich für die Tier- und Pflanzenwelt daher eine eher untergeordnete Bedeutung. Zudem ist das Plangebiet wegen der Wohnnachbarschaft Störeinflüssen durch den Menschen ausgesetzt.

Dennoch stellt die Realisierung des Baugebietes einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Insbesondere durch Überbauung und Bodenversiegelung wird dem Boden die natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit entstehen werden.

2.1.3. Schutzgut Boden

Die Böden des Gütersloher Raumes sind überwiegend aus Ablagerungen der letzten und vorletzten Eiszeit entstanden. Aus den sandig-schluffigen Sedimenten der oberhalb der Auen gelegenen Niederterrasse haben sich nährstoffarme Böden entwickelt.

Hier liegen graue Plaggenesche und vereinzelt graubraune Plaggenesche (E8) vor. Der in der Vergangenheit durch Landwirtschaft genutzte Boden kann darüber hinaus als weitgehend naturnaher Boden angesehen werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich nach der „Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen“ des Geologischen Dienstes NRW, Stand 2004, typische Podsol, z.T. Podsol-Gleye (G8) sowie im südöstlichen Teil im Bereich der Hofstelle Degener Podsol-Gley, z.T. gley (PG8). Im südwestlichen Bereich der geplanten Stellplatzanlage befindet sich Plaggensch (E8). Diese sind jedoch nicht als schutzwürdige Böden bewertet worden und machen den größeren Teil des Plangebietes aus.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich lediglich um schlecht bis geringwertige Böden. Hinsichtlich der Sorptionsfähigkeit wird von Gleyen und Podsol-Gleyen eine geringe und den Plaggneschen eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Die nutzbare Wasserkapazität ist bei allen Böden im Plangebiet als gering bis mittel einzustufen.

Bewertung

Die wichtige Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens, sowie die Funktionen als Wasserretentionsraum und als Genreservoir werden zukünftig aufgrund der Flächenversiegelung durch das Baugebiet erheblich beeinträchtigt. Daraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren, auch wenn der Verlust offenen Bodens an sich nicht ausgleichbar ist.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben keine Anzeichen für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ergeben. Der vorgesehenen Nutzung als Wohnbau- und Stellplatzflächen stehen die Untersuchungsergebnisse zur Belastungssituation des Oberbodens nicht entgegen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht im Raum Gütersloh allgemein relativ hoch an. Aus der Karte G.1.1 der vom Fachbereich Umweltschutz der Stadt Gütersloh herausgegebenen „Umweltdaten“ ist für den betreffenden Bereich ein Grundwasserflurabstand von überwiegend 0,4 bis 1,5 m ablesbar (Stand: 10/2002).

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und grenzt auch nicht an ein solches an. Natürliche und gesetzliche Überschwemmungsgebiete sowie klassifizierte Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Am östlichen Plangebietsrand parallel zum Bertelsweg befindet sich jedoch ein Entwässerungsgraben.

Bewertung

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung und fehlender Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu verzeichnen.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche hat für das Stadtklima von Gütersloh keine besonders hervorgehobene Bedeutung. Es handelt sich um eine geringfügige Ergänzung eines vorhandenen Siedlungsansatzes. Die klimatische Funktion des Gebietes ergibt sich aus der Ortsrandlage und dem Eingriff in das bisherige Freilandklima. Aufgrund der Bebauung des bisherigen Landschaftsraumes sind Umweltauswirkungen durch die allgemeine Erwärmung und eine Reduzierung der Luftzirkulation zu erwarten. Durch Hausbrand und Kfz-Emissionen wird die Luft entsprechend belastet.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und unterliegt insofern starken Einflüssen durch den Menschen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes finden sich einige Baumstandorte als kleinräumig prägendes Landschaftselement vor.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund seiner ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung als Baumschule als nicht besonders diversifiziert zu bezeichnen. Den zumindest kleinräumig landschaftsprägenden Gehölzstrukturen im Südosten des Plangebietes sollte jedoch Beachtung geschenkt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind aber wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Jedoch ist die ca. 100 Jahre alte Hofstelle (Haupthaus und angrenzende Scheune) im Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh als erhaltenswert eingestuft und soll aufgrund der vorhandenen guten Bausubstanz erhalten bleiben. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine fachgerechte Sanierung wünschenswert. Dabei kann die angrenzende Scheune zu Wohnzwecken umgebaut werden. Zur Sicherung einer zukünftigen denkmalgerechten Sanierung soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen werden.

Der Kulturlandschaftsraum des Ortsteiles Kattenstroth leitet sich zwar aus seiner bäuerlich-ländlichen Vergangenheit ab, im Nahbereich des Plangebietes ist er je-

doch im Laufe des letzten Jahrhunderts auch durch Wohnsiedlungsansätze überformt worden.

Bewertung

Aufgrund der o.g. Vorbelastungen des Kulturlandschaftsraumes wird seine Empfindlichkeit gegenüber den durch die Bebauung zu erwartenden Einwirkungen als relativ gering bewertet.

Die im Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh als erhaltenswert eingestufte Hofbebauung Kattenstrother Weg 173 wird weitgehend erhalten. Eine Beeinträchtigung dieses Objektes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Herstellung von Ausgleichsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Mit der Bebauung verändert sich außerdem kleinräumig das Landschaftsbild.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erhebliche

Verbesserungen für den Menschen sowie für andere Schutzgüter, wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft einschließlich der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern erreicht werden.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin intensiv durch die Landwirtschaft genutzt werden. Damit würden auch die mit der Bewirtschaftung verbundenen Bodenbeeinträchtigungen fortgesetzt werden. Die Durchlässigkeit des Bodens und seine Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bliebe erhalten.

2.3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

2.3.1. Schutzgut Mensch

Für die Altanlieger, denen durch die Neubebauung das gewohnte, vertraute Landschaftsbild verloren geht, wird der Eingriff in das Wohnumfeld durch die ortsnahe Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen vermindert. Daneben orientieren sich die für die Neubebauung getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an den bestehenden Gebäuden und führen somit zu einer maßvollen Verdichtung in dieser Ortsrandlage.

Dabei stellen sie sowohl für die Altbebauung als auch für die künftigen Wohnhäuser sicher, dass keine nennenswerten Verschattungen oder sonstigen Beeinträchtigungen durch zu große Baukörper entstehen.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage der Eingriffsbilanzierung durch zahlreiche Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Im Einzelnen sind dies folgende Handlungsfelder:

- Mit der Begrenzung der GRZ auf 0,4 soll die Eingriffsintensität vermindert werden.
- Insbesondere im Südosten aber auch im restlichem Plangebiet sollen zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die als unvermeidbar angesehen werden, Pflanzflächen mit standortheimischen Laubgehölzen und Laubhecken angelegt werden.
- Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken sollen die Bildung von Lebensräumen für Klein- und Kleinstlebewesen unterstützen.

2.3.3. Schutzgut Boden

Zunächst ist das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken. Hier bestehen jedoch zwischen Wohnbebauung und dem Entwicklungsziel Verdichtung einerseits und dem Erhalt von Böden in Baugebieten andererseits kaum zu lösende Gegensätze. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar.

Die Stadt Gütersloh ist daher i.S. des § 4 Abs. 2 LBodSchG ständig bestrebt, vorrangig (Gewerbe-)Brachflächen zu reaktivieren. Sie hat dies an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet, wie z.B. Vossen-, Bartels- und Reckmeyergelände, im Bereich Am Anger und der Bachstraße bereits umgesetzt oder ist gerade dabei. Dennoch besteht weiterer Neubaufächenbedarf, um die Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können. Eine Überbauung und der damit einhergehende Verlust von Bodenfunktionen wird daher für unvermeidbar angesehen. Die Fläche stellt langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsfläche dar.

Flächenversiegelungen sollen dabei durch maßvolle Verdichtung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Beschränkung auf eine GRZ von 0,4 klar begrenzt werden. Weitere Regelungen betreffen Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken. Durch eine Auswahl bestimmter zu verwendender Materialien sollen die Folgen von Flächenversiegelungen gemindert werden.

Bei Grundstückszufahrten kann von einem Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze abgesehen werden, wenn in nachbarschaftlicher Abstimmung flächensparend eine gemeinsame Zufahrt mit reduzierter Breite angelegt wird.

Zur Reduzierung der Inanspruchnahme schutzwürdigen Bodens i.S. des § 1 Abs. 1 LBodSchG sollen am südöstlichen Plangebietsrand die Wohnbaufächen zugunsten eines Pflanzstreifens zurückgenommen werden.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Auch für das Schutzgut Wasser gilt, dass Bodenversiegelungen auf das Nötigste zu beschränken sind. So sollen die Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf minimiert und die Kompensationserfordernisse möglichst gering gehalten werden.

Zur Verminderung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan daher auch hier mit Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung, wie sie unter Ziffer 2.3.3. bereits dokumentiert wurden. Durch die geringe Bebauungsdichte mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern bleibt die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch die oben beschriebenen Festsetzungen zu Stellplätzen und Zufahrten verringert, was auch einer verbesserten Oberflächenwasserrückhaltung zu Gute kommt.

Da das geplante Wohngebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone III liegt und dabei unmittelbar an die Schutzzone II angrenzt, wird in den

Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die einschlägigen Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

2.3.5. Schutzgut Luft und Klima

Wesentliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, die über das durchschnittliche Maß derartiger Neubebauungen hinaus gehen, werden nicht gesehen (siehe Bestandsaufnahme und Bewertung unter Ziffer 2.1.5.). Die getroffenen Beschränkungen von Flächenversiegelungen führen zu einer relativ aufgelockerten Bebauung und wirken sich eingriffsmindernd auf das Schutzgut Luft und Klima aus. Auch die solarenergetisch günstige Ausrichtung der Gebäude wird zu einem verringerten Eintrag von Luftschadstoffen aufgrund fossiler Brennstoffe führen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Daneben werden für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Plangebietes im Westen und Süden Flächen zum Ausgleich bereitgestellt.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auch wenn mit dem Baugebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden sind, so soll die Beschränkung der Dacheindeckung auf Farbtöne im Bereich von naturrot bis braun und anthrazit bis schwarz auf eine Verbesserung des Siedlungsbildes hinwirken.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 244 stellt – neben den Baugebieten in Kattenstroth eine der wenigen Baulandreserven innerhalb der Ortslage dar. Andere kleinere Wohnbauflächen sind in den vergangenen Jahren bereits durch die Aufstellung von Änderungs-Bebauungsplänen einer Wohnbebauung zugeführt worden oder stehen aufgrund rechtlicher oder tatsächlicher Verhältnisse nicht zur Verfügung. Dennoch besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen in Kattenstroth. Die erforderlich gewordene Baulandbereitstellung stellt daher eine sinnvolle Vervollständigung des vorhandenen Siedlungsansatzes im Bereich der Straßen Südring und im Eckbereich Bertelsweg / Kattenstrother Weg dar.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Überlegungen zum städtebaulichen Entwurf angestellt. Aufgrund der gegebenen räumlichen Eckpunkte, die sich u.a. durch den angrenzenden Landschaftsraum, die vorhandenen Siedlungsansätze der Umgebung sowie die vorhandenen Straßen als ein-

zig möglichem Anknüpfungspunkt an das öffentliche Straßenverkehrsnetz definieren, ließ sich das vorliegende Plankonzept ableiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Vorhaben

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und –bilanzierung wurde nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Bauleitplanung (vereinfachtes Verfahren)“ durchgeführt, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für relativ einfache Standardfälle herausgegeben hat. Da eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung besonders hochwertiger Flächen und Objekte durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht wird, wird von einer weitergehenden, vertiefenden, fachwissenschaftlichen Einzelfallbetrachtung (etwa nach Adam, Nohl, Valentin: „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“) abgesehen.

Die lärmtechnische Berechnung erfolgte auf der Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS-90“ mit Hilfe des EDV-Programms „Cadna/A“.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind durch geeignete Methoden und Verfahren überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

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

Die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsflächen soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, den die Stadt Gütersloh mit den Eigentümern schließt. Die Überprüfung der fachgerechten Umsetzung erfolgt jeweils durch die zuständigen Fachbereiche der Stadt Gütersloh und wird im Rahmen der regelmäßigen Begehungen und Kontrollen dauerhaft gesichert.

Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmimmissionen ist auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Messungen erfolgt. Die Verkehrslärmimmissionen unterliegen bei natürlichen zeitlichen Belastungserhöhungen jedoch relativ geringen Prognoseunsicherheiten.

ten. Erst durch die Verdoppelung der Verkehrsbelastungen ist eine hörbare Lärmsteigerung von 3 dB(A) zu verzeichnen.

Eine Überprüfung der Verkehrsbelastungen, die von dem Neubaugebiet selbst ausgehen, wird nicht für erforderlich gehalten, da durch das Baugebiet keine besonderen und ggf. noch nicht abzuschätzende Belastungen ausgelöst werden.

Drei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll das Plangebiet durch Ortsbegehung auf sonstige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen überprüft werden.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet dient einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung des Ortsteiles Kattenstroth, indem der vorhandene Siedlungsansatz am Südring und im Eckbereich Bertelsweg / Kattenstrother Weg durch die Ausweisung von Wohnbauland weitergeführt wird. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Ein- und Zweifamilienhausbauweise sowie Mehrfamilienhäuser vor. Die innere Erschließung des Plangebietes im südöstlichen Plangebiet erfolgt durch einen privaten Stichweg mit Anbindung an den Bertelsweg.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen beinhalten u.a. die Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Der Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm wird bereits durch die Verwendung handelsüblicher Wärmeschutzverglasung begegnet. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als hinzunehmen zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Entwicklung von Vegetationsflächen am südöstlichen Rand des Baugebietes, sowie durch Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken selbst auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken hinwirken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**ABRISS EINES GEBÄUDES (SCHEUNE)
AUF DER HOFSTELLE DEGENER
GÜTERSLOH, KATTENSTROTHER WEG**

ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vorgelegt von

GASSE | SCHUMACHER | SCHRAMM Landschaftsarchitekten BDLA
Partnerschaftsgesellschaft Paderborn VOGELANG 5 33104 PADERBORN

Paderborn Januar 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
2	Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz	2
3	Vorhabenbeschreibung und Untersuchungsraum	4
4	Stufe I: Vorprüfung	4
4.1	Wirkzusammenhänge des Vorhabens	4
4.2	Planungsrelevante Arten	5
4.3	Ergebnis der Vorprüfung	7
5	Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotsbestände	7
5.1	Betroffenheit der Arten	7
5.2	Betrachtung der Zugriffsverbote	9
5.3	Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände	10
5.4	Ergebnis	11
6	Literatur	11

Anlagen

Abschichtung planungsrelevante Arten (Stufe I)

Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II)

Kartierung zum Abriss einer Scheune auf der Hofstelle Degener in Gütersloh (Specken, Linda, Dipl.-Biologin, Dez. 2012)

1 EINLEITUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ der Stadt Gütersloh sollen Baumöglichkeiten entlang des Südrings, im Bereich der Hofstelle am Kattenstrother Weg sowie an der Eichenallee geschaffen werden.

Das etwa 100 jährige Haupthaus der Hofstelle (Eckbereich Kattenstrother Weg/Bertelsweg) mit Nebengebäuden, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, soll erhalten bleiben. Ein weiteres gleich altes Nebengebäude (Scheune mit angebautem Stall) auf dem Flurstück soll abgerissen werden. Zurzeit wird es als Lager und Garage genutzt.



Abb. 1: Übersichtskarte

Die betroffene Fläche liegt sich im Süden der Stadt Gütersloh im Ortsteil Kattenstroth, in der Flur 45, Flurstück 1944. Die zum Abriss vorgesehene Scheune steht an der Ecke Bertelsweg/Kattenstrother Weg,

Südlich sowie östlich schließt Siedlungsbereich an, nördlich und westlich der Scheune befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Hauptgebäude der Hofstelle sowie ein weiteres Nebengebäude.

Für den Abriss der alten Scheune gelten die Regelungen des besonderen Artenschutzes nach §44 BNatSchG, und die Vorgaben der EU und des Landes NRW. Mit der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) wird diesen Vorgaben gefolgt.

2 ARTENSCHUTZRECHT NACH BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Grundlage für die Behandlung des besonderen Artenschutzes bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 01.03.2010 (BGBl.IS 2542) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote)

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 14 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (8) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Planungsrelevante Arten in NRW

In Nordrhein-Westfalen unterliegen ca. 1.100 Arten dem Schutzstatus der „streng geschützten Arten“ inklusive aller FFH-Arten (Anhang IV) und aller europäisch geschützter Vogelarten. Da eine umfassende Prüfung dieser Arten im Rahmen der Planungspraxis nicht möglich ist, hat das LANUV (Kiel, 2005) eine Liste der für NRW planungsrelevanten Arten herausgegeben. Danach sind in NRW 213 (davon 134 Vogelarten) Arten als planungsrelevant zu bezeichnen.

Im vorliegenden Fall bilden die im Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) und 4116 (Rietberg) aufgelisteten Arten die Grundlage für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange für die Abrissarbeiten auf der Hofstelle Degener.

3 VORHABENBESCHREIBUNG UND UNTERSUCHUNGSRaum

Im Bereich der Hofstelle sollen Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt etwa 13 Wohneinheiten (einschließlich vorhandener Hofstelle) entstehen.

Die ca. 100 Jahre alte Hofstelle (Haupthaus und angrenzende Scheune) ist im Denkmalschutzplan der Stadt Gütersloh als erhaltenswert eingestuft und soll aufgrund der vorhandenen guten Bausubstanz erhalten bleiben, ein weiteres Nebengebäude (Scheune mit Stallanbau) soll jedoch abgerissen werden.



Abb. 2: Bestand Hofstelle

Das abzureißende Nebengebäude weist einen Scheunenbereich mit Heuboden, einen Stalltrakt sowie einen Garagenteil auf. Das Gebäude wird hauptsächlich als Lager bzw. Abstellfläche genutzt.

Eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*), welche direkt an der südlichen Fassade der Scheune steht, und eine weitere Rotbuche (nicht mehr Verkehrssicher) müssen im Zuge der Abrissarbeiten gerodet werden.



Abb.3: Scheune

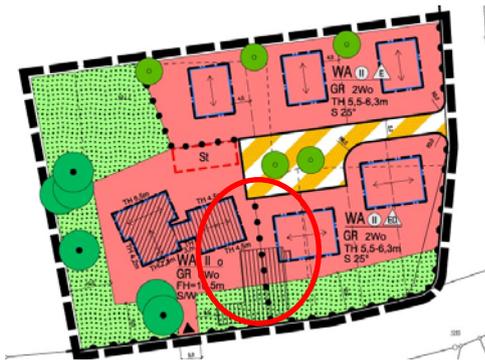


Abb. 5: Bebauung laut B-Plan



Abb.4: Scheune

4 STUFE I: VORPRÜFUNG

4.1 Wirkzusammenhänge des Vorhabens

Die Planungen sind mit dem Abriss des Gebäudes sowie Entfallen zweier direkt benachbarten Rotbuchen verbunden. Daraus ergeben sich folgende Wirkungen.

Anlagen(Abriss)bedingte Wirkungen

- Belastungen durch Baustellentätigkeit und durch Baustellen bedingten Verkehr, insbesondere Materialtransport etc.

Potentielle Auswirkung: Störung, Individuenverluste durch Kollision

- Rodung von Bäumen
Auswirkung: Lebensraumverlust, Verlust von potentiellen Quartieren
- Abriss eines Gebäudes
Auswirkung: Lebensraumverlust, Verlust von potentiellen Quartieren

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Sind bei Gebäudeabbruch nicht relevant.

Bewertung der Auswirkungen

Die nach der vorliegenden Planung erforderlichen Abrissarbeiten betreffen ein Gebäude einer ca. 100 jährigen Hofstelle mit mehreren Baukörpern. Durch die Beseitigung des Baukörpers Entfallen potentielle Quartiere, insbesondere für Fledermäuse. Durch Rodungsmaßnahmen für 2 größere Bäume entstehen hingegen in erster Linie Teillebensraumverluste für Fledermäuse sowie für Gehölzgebundene Vogelarten. Im Umfeld bleiben ähnliche Strukturen erhalten, die die betroffenen Funktionen zum Teil übernehmen können.

Die betroffenen Artengruppen (hier Avifauna und Fledermäuse) sind zwar hochmobil und somit in der Lage angrenzende, alternative Strukturen aufzusuchen, die Einhaltung von wirksamen Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz ist jedoch zwingend sicherzustellen um die Auswirkungen zu begrenzen.

4.2 Planungsrelevante Arten

Die regional planungsrelevanten Arten können über Messtischblätter (MTB) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) ermittelt werden. Die Aufstellung der nach Messtischblatt Nr. 4115 und 4116 betroffenen planungsrelevanten Arten findet sich folgend und im Anhang. Die Artenliste des Messtischblattes ist als Prüfelement für den betroffenen Untersuchungsbereich anzusehen. Anhand der Liste erfolgt eine Auswahl oder Ergänzung der lokal durch das Vorhaben betroffenen Arten. Über diese Liste hinaus (z.B. nicht planungsrelevante Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie) sind im vorliegenden Fall keine weiteren Arten zu beschreiben.

Der gesamte Untersuchungsbereich ist dem Lebensraumtypen des Siedlungsbereichs und Gartenflächen zuzuordnen.

Folgende Lebensraumtypen sind im Vorhabens- und Wirkungsbereich von Bedeutung:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken **(1)**
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen **(2)**
- Gebäude **(3)**

Damit sind folgende planungsrelevante Arten der o.g. Lebensräume im Planungsraum als potenziell vorkommend anzusehen (MTB 4115 + 4116).

Art	(1)	(2)	(3)
Breitflügelfledermaus	X	XX	WS/WQ
Große Bartfledermaus	X	X	WS/WQ
Wasserfledermaus	X	X	(WQ)
Großes Mausohr	X	(X)	WS/WQ
Kleine Bartfledermaus	XX	XX	X/WS/WQ
Fransenfledermaus	X	(X)	X/WS/WQ

Kleiner Abendsegler	X/WS/WQ	X	(WS)/(WQ)
Großer Abendsegler	WS/WQ	X	(WQ)
Rauhhaufledermaus			(WS)/(WQ)
Zwergfledermaus	XX	XX	WS/WQ
Braunes Langohr	X	X	WS/(WQ)
Habicht	X	X	
Sperber	X	X	
Teichrohrsänger			
Feldlerche			
Eisvogel		(X)	
Spießente			
Löffelente			
Krickente			
Blässgans			
Saatgans			
Wiesenpieper			
Graureiher	X	X	
Waldohreule	XX	X	
Steinkauz	XX	X	X
Tafelente			
Rohrdommel			
Weißwangengans			
Uhu			(X)
Mäusebussard	X		
Silberreiher			
Flussregenpfeifer			
Sandregenpfeifer			
Rohrweihe			
Wachtel			
Wachtelkönig			
Zwergschwan			
Singschwan			
Mehlschwalbe		X	XX
Kleinspecht	X	X	
Schwarzspecht	X		
Baumfalke	X		
Turmfalke	X	X	X
Bekassine			
Kranich			
Rauchschwalbe		X	XX
Neuntöter	XX		
Lachmöwe			
Uferschnepfe			
Feldschwirl	XX		
Nachtigall	XX	X	
Blaukehlchen	X		

Zwergschnepfe			
Zwergsäger			
Gänsesäger			
Rotmilan	X		
Großer Brachvogel			
Pirol	X	X	
Fischadler			
Rebhuhn		X	
Wespenbussard	X		
Gartenrotschwanz	X	X	
Goldregenpfeifer			
Wasserralle			
Beutelmeise	X		
Uferschwalbe			
Turteltaube	XX	(X)	
Waldkauz	X	X	X
Zwergtaucher			
Schleiereule	X	X	X
Kiebitz			
Laubfrosch	XX	(X)	
Moorfrosch	X		
Kammolch	X	(X)	
Frauenschuh			

Zeichenerklärung: (x): Lebensraum weniger gut geeignet, x: Lebensraum gut geeignet, xx: Lebensraum sehr gut geeignet

4.3 Ergebnis der Vorprüfung

Die unter Punkt 4.2 aufgeführten planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4115 + 4116 wurden anhand der betroffenen Lebensraumtypen ermittelt. Die Artengruppe Fledermäuse und insbesondere Gebäudebrüter bei der Artengruppe Avifauna können durch das Vorhaben betroffen sein und sind daher in der Stufe II vertieft zu prüfen. Vergleiche auch Abschichtung der Arten im Anhang.

5 STUFE II: VERTIEFENDE PRÜFUNG DER VERBOTSBESTÄNDE

5.1 Betroffenheit der Arten

Um das tatsächlich von Abriss und Rodung betroffene Artenspektrum von Avifauna und Fledermäusen zu ermitteln, wurden durch die Dipl. Biologin Linda Specken im November/Dezember 2012 Kartierungen der genannten Artengruppen vorgenommen. (Vergl. Anhang) Nachfolgend erfolgt eine Konkretisierung des Artenvorkommens nach Artengruppen.

Säugetiere:

Anhand der angetroffenen Gebäudestruktur (Öffnungen, Spaltenquartiere, etc.) sowie durch Kotfunde wurde die Eignung der Scheune für Fledermäuse nachgewiesen. Der Jahreszeit entsprechend waren Direktnachweise durch Sichtung, bzw. Echoortung nicht möglich. Ein Quartiernachweis kann nur für ein Zwischenquartier angenommen werden. Potentiell ist auch eine Nutzung als Sommerquartier/Wochenstube möglich. Winterquartiere konnten nicht nachgewiesen werden, sind jedoch in unzugänglichen und geschützten Bereichen des Gebäudes für Kältetolerante Arten nicht gänzlich auszuschließen. Direkte Hinweise auf eine Nutzung als Winterquartier konnten jedoch nicht gefunden werden.

Insbesondere der Scheunenteil böte Gebäude nutzenden Fledermäusen, wie der Breitflügel-fledermaus, der Großen und Kleinen Bartfledermaus, dem Braunen Langohr, der Fransenfledermaus und der Zwergfledermaus gute Bedingungen für Sommerquartiere und Wochenstuben. Auch das Große Mausohr kann dort zur Sommerzeit geeignete Verstecke finden. Indirekte Nachweise für Fransenfledermaus und Zwergfledermaus sowie eine hohe Prognoseunsicherheit für den Großen Abendsegler erfordern für diese Arten eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung

Unwahrscheinlich sind für den Lebensraum jedoch Rauhautfledermaus und Wasserfledermaus da deren Jagdhabitate eher in geschlossenen Waldbeständen oder in gewässerreichen Gebieten liegen.

Damit verbleiben für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung 3 zu betrachtende Fledermausarten. Diese Arten sind alle streng geschützt nach BNatSchG.

Weitere im Vorhabensraum typischerweise zu erwartende Säugetierarten wie z.B. Maulwurf, Igel, Eichhörnchen etc. sind häufige Arten der Gehölzbiotope und Gartenanlagen, gehören aber nicht zu den planungsrelevanten Arten in NRW und werden somit im Rahmen dieser Untersuchungen nicht weiter betrachtet.

Amphibien/Reptilien:

Für den Laubfrosch, Moorfrosch und den Kammmolch sind keine geeigneten Quartiere im Vorhabensraum vorhanden. Winterquartiere für Amphibien können ebenfalls ausgeschlossen werden. Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten kommen somit für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen nicht weiter in Betracht.

Vögel:

Für viele der o.g. im MTB 4115 + 4116 aufgelisteten Arten ist der konkret zu betrachtende Bereich nicht, oder nur suboptimal geeignet. Arten mit großen Raumsprüchen und/oder der Nähe zu großen Waldgebieten sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Typische Brutvögel der offenen und halboffenen Kulturlandschaften sowie bodenbrütende Arten finden keinen Lebensraum. Wasservogelarten finden im Vorhabensraum ebenfalls keine geeigneten Strukturen. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Bei den durchgeführten Begehungen konnte kein Nachweis der Quartiernutzung, bzw. Quartiereignung der Scheune durch, bzw. für planungsrelevante Vogelarten geführt werden. Daher erfolgt für Vogelarten keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung.

Entsprechend der beschriebenen Abschichtung der planungsrelevanten Arten verbleiben nunmehr 3 Säugetierarten, die einer vertiefenden Art-für-Art Betrachtung zu unterziehen sind.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Fledermäuse		
Breitflügelfeldermaus	Art vorhanden	G
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G

Die Prüfung der Betroffenheit der der planungsrelevanten Arten erfolgt generell durch folgende Parameter:

- Ist mit Tötungen, Verletzungen, Beschädigungen und ähnlichen Störungen von Individuen der Art zu rechnen?
- Ist mit Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu rechnen?
- Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?
- Ist mit populationsrelevanten Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten zu rechnen?
- Ist mit einer Beschädigung oder Zerstörung geschützter Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen zu rechnen?
- Wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff möglicherweise betroffenen Standorte geschützter Pflanzen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?

Es ist zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen von Anhang IV FFH-RL Arten wie auch europäischer Vogelarten ggf. durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen so verringert werden können, dass für die geplante Maßnahme keine unüberwindbaren Hindernisse bestehen bleiben. Vergleiche dazu Art-für-Art-Betrachtung im Anhang.

5.2 Betrachtung der Zugriffsverbote

Die Betrachtung der Zugriffsverbote bleibt im vorliegenden Fall auf die Artengruppe der Fledermäuse beschränkt, da alle anderen Artengruppen nicht relevant sind. Da die potenziell im Planungsraum betroffenen Fledermäuse ähnliche Standortansprüche und Lebensweisen aufweisen, werden diese als Artengruppe zusammengefasst auf die Zugriffsverbote geprüft.

- **Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 Nr.1)?**

Durch geeignete Minderungsmaßnahmen (Fäll-/Abrissarbeiten in einem reglementierten Zeitraum) wird ein Tötungsrisiko während der Abriss- bzw. Rodungsarbeiten fast vollständig ausgeschlossen. Während der Betriebsphase sind keine Tötungstatbestände, z.B. durch Kollisionen gegeben.

- **Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)?**

Eine Störung ist ggf. während der Fäll-/Abrissarbeiten gegeben, wenn potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfernt werden.

Um die o.g. Störungen zu vermeiden sind die Abrissarbeiten im Zeitraum Ende März bis Mitte April durchzuführen, da dann keine Nutzung als (potentielle) Ruhestätte mehr erfolgt. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte (z.B. Wochenstube) erfolgt i.d.R. erst ab April/Mai. Daher sollte dieses Zeitfenster genutzt werden um die Abrissarbeiten durchzuführen. Gleiches gilt für den Zeitraum September-Oktober, wenn (potentielle) Winterquartiere noch nicht bezogen sind.

- **Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3)?**

Durch die vorgesehenen Abrissarbeiten sind potentielle Quartiere betroffen und entfallen für eine künftige Nutzung.

Um diese Auswirkungen zu vermeiden sind geeignete Ersatzquartiere in entsprechender Qualität und Anzahl im Umfeld der entfallenden Strukturen zu schaffen, bzw. zu erhalten. Zum einen sind mit dem Abriss zeitgleiche Sanierungsmaßnahmen an den verbleibenden Altgebäuden zu vermeiden, hier können ähnliche Strukturen genutzt werden. Zum anderen sind zusätzliche geeignete Quartierangebote zu installieren. Diese Ersatzquartiere sind am verbleibenden Altgebäude sowie an den verbleibenden Altbäumen anzubringen.

- **Werden wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? (§ 44 Abs. 1 Nr. 4)?**

Nicht relevant.

- **Wird die ökologische Funktion der verbleibenden, im räuml. Zusammenhang stehenden, Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr erfüllt (§ 44 Abs. 5)?**

Die Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt erfüllt, da über den Geltungsbereich hinaus keine Maßnahmen vorgesehen sind und ähnliche Strukturen benachbart existieren.

5.3 Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände

Verbotstatbestände die ggf. ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machen würden werden nicht wirksam wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Die Fäll- und Rodearbeiten sind auf 2 Buchen zu beschränken, der vorhandene Laubbaumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Die Fällarbeiten sind im Zeitraum November-Februar durchzuführen da dann keine Quartierfunktion besteht. Der Fällzeitpunkt ist nachzuweisen.
- Die Abrissarbeiten an der Scheune sind im Zeitraum Ende März bis Mitte April durchzuführen, da dann die geringste Bindung von Fledermäusen an die potentiellen Quartiere besteht. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte (z.B. Wochenstube) erfolgt i.d.R. erst ab Ende April. Daher ist dieses Zeitfenster zu nutzen um die Abrissarbeiten durchzuführen. Möglich ist auch Zeitraum September-Oktober, wenn (potentielle) Winterquartiere noch nicht bezogen sind und die Wochenstuben bereits lange aufgelöst sind.

- Die Abrissarbeiten an der Scheune sind schrittweise, beginnend mit dem Garagenteil (als schlechtester Quartierstandort) durchzuführen, um das Gebäude für evt. anzutreffenden Einzelexemplare unattraktiver (Geräusche, Erschütterungen) zu machen. Diese Arbeiten sind durch eine Kontrolluntersuchung auf anzutreffende Fledermäuse zu begleiten.
- An geeigneten Stellen im Umfeld (Gebäude Hofstelle, Altbäume) des abzureißenden Gebäudes sind mind. 6 als Spaltenverstecke und mind. 2 als Wochenstuben für die betroffenen Fledermausarten geeignete Ersatzquartiere zu installieren. Die Installation muss zwingend mit zeitlichem Vorlauf vor den Abrissarbeiten erfolgen und ist zu dokumentieren.

Die vorgenannten Maßnahmen sollten in den Bebauungsplan, bzw. eine entsprechende Abriss-, bzw. Fällgenehmigung übernommen werden, oder auf eine andere Weise (z.B. Städtebaulicher Vertrag) sichergestellt werden.

5.4 Ergebnis

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nur unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 5.3) keine Verbote gem. §44 BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist zulässig sofern die Maßnahmen sichergestellt und wirksam sind. Die Durchführung der Maßnahmen ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Die lokalen Populationen bleiben nur bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen in ihrem Erhaltungszustand gesichert.

Der Arbeitsschritt III der Artenschutzprüfung (Beurteilung von Ausnahmeverraussetzungen) wird dann bei keiner der geprüften Arten relevant.

6 LITERATUR

BEZZEL, E., Vögel in der Kulturlandschaft, 1982

BIOLOGISCHE STATION GÜTERSLOH/BIELEFELD
Artenschutzhandbuch 2011, www.biostation-gt-bi.de/artenschutz

Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IN NRW: Liste der geschützten Arten in NRW. <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>

MUNLV: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.
Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen.
Einführung Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Kiel, E.-F., 2007

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE ORNITHOLOGENGESSELLSCHAFT (Hrsg.)
Die Vögel Nordrhein-Westfalens, Ein Atlas der Brutvögel von 1989-1994
Beiträge zur Avifauna Nordrhein-Westfalens, Bonn 2002
SCHRÖPFER, FELDMANN, VIERHAUS (Hrsg.)
Die Säugetiere Westfalens, 1984

SPECKEN, LINDA, Dipl. Biologin; Paderborn
Kartierung zum Abriss einer Scheune auf der Hofstelle Degener in Gütersloh, Dez. 2012

STADT GÜTERSLOH, Fachbereich Stadtplanung: Begründung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauG) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ der Stadt Gütersloh, August 2012

Paderborn im Januar 2013

Verfasser:



Raimund Schumacher-Dümmeler

Gasse | Schumacher | Schramm | Landschaftsarchitekten bdl
Partnerschaftsgesellschaft Paderborn
Vogelsang 5 D-33104 Paderborn
Tel. 05252/52125 Fax 53063 info@gss-paderborn.de

Anlagen

Abschichtung planungsrelevante Arten (Stufe I)
Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II)
Kartierung zum Abriss einer Scheune auf der Hofstelle Degener in Gütersloh (Specken, Linda, Dipl.-Biologin, Dez. 2012)

Planungsrelevante Arten für die Messtischblätter 4116 Rietberg und 4115 Rheda-Wiedenbrück

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Abriss eines Gebäudes auf der Hofstelle Degener in Gütersloh

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW		Rote Liste NRW		Anmerkungen zum Vorkommen im Planungsraum	mögliche Betroffenheiten	Nachweis	weitere Betrachtung Ja/Nein
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		ATL	KON	1999	2010				
Säugetiere										
Eptesicus serotinus	Breitflügelvedermäus	Art vorhanden	G	G	3	2	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Siedlungsvedermäus. Jagdgebiete: Offenland oder halboffene Landschaft, Dauergrünland, Waldränder, Hecken, Baumgruppen und Streuobstwiesen, auch Straßenlaternen	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	indirekter Nachweis	Ja
Myotis brandtii	Große Bartvedermäus	Art vorhanden	U	U	2	2	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Gebäudedvedermäus, Jagdgebiete: geschlossene Laubwälder mit Kleingewässern, linienhafte Gehölzstrukturen, über Gewässern, Gärten, Viehställe. Quartiere: Spalten, Bäume, Höhlen, Stollen, Keller	Sommerquartiere, Wochenstuben	kein Nachweis	Nein
Myotis daubentonii	Wasservedermäus	Art vorhanden	G	G	3	G	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Quartiere: Baumhöhlen, Nistkästen, Höhlen, Stollen, Eiskeller, Bierkeller, Felsenbrunnen, Geröll. Jagdhabitat: Langsam fließende, sowie stehende Gewässer mit freier Wasseroberfläche, gelegentlich Wiesen, Äcker, Waldränder	evtl. Wochenstuben	kein Nachweis	Nein
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	U	2	2	Streng geschützt, Anhang II u. IV FFH-RL Gebäudedvedermäus. Lebensraum: Wälder, auch Dorfränder, strukturreiche Landschaften mit hohem Wald und Gewässeranteil, Offenland	Sommerquartiere	kein Nachweis	Nein
Myotis mystacinus	Kleine Bartvedermäus	Art vorhanden	G	G	3	3	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Siedlungsvedermäus, Gebäudedvedermäus. Jagd an linearen Strukturen, aber auch Wald, Mischwald, gehölzreicher Anteil von Hochmooren	Sommerquartier, Wochenstuben	kein Nachweis	Nein
Myotis nattereri	Fransenvedermäus	Art vorhanden	G	G	3	*	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Waldvedermäus mit halboffenen Parklandschaften, Grünland und Gewässern als Jagdhabitat.	Sommerquartiere, Wochenstuben	kein Nachweis	Nein
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	U	2	V	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Waldvedermäus, Lebensraum: walddreiche, strukturreiche Parklandschaften Jagdgebiete: Wälder (Lichtungen, Kahlschläge, Waldränder, Wege), Grünländer, Hecken, Gewässer und beleuchtete Plätze	Sommerquartier, Wochenstuben, Winterquartier	kein Nachweis	Nein
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	U	I	R	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL, Lebensraum: Meist in Baumhöhlen oder auch Fledermauskästen Waldvedermäus mit Offenland oder halboffene Landschaft als bevorzugtem Jagdhabitat.	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	indirekter Nachweis	Ja
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufvedermäus	Art vorhanden	G	G	I	R	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Waldvedermäus, Lebensraum: strukturreiche Landschaften (hoher Wald- und Gewässeranteil), Laub- und Kiefernwälder, Auwaldgebiete größerer Flüsse bevorzugt, Jagdgebiete: insektenreiche Waldränder, Gewässerufer und Feuchtgebiete in Wäldern	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Pipistrellus pipistrellus	Zwergvedermäus	Art vorhanden	G	G	*N	*	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL Gebäudedvedermäus mit Gewässern, Kleingehölzen u. lockeren Laub- u. Mischwäldern als Jagdgebiet.	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	indirekter Nachweis	Ja
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	G	3	G	Streng geschützt, Anhang IV FFH-RL, Gebäudedvedermäus. Jagdhabitat: unterholzreiche Wälder, Gärten, Siedlungsbereich und Streuobstgebiete mit Altbaubestand	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	kein Nachweis	Nein
Vögel										
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	G	*N	V	Streng geschützt, Bevorzugter Lebensraum Kulturlandschaft mit Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	G	*N	*	Streng geschützt, Lebensraum in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften. Bevorzugt Parklandschaft mit kleinen Waldinseln.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G	G	3	*	Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL Vorhandensein von Schilfröhricht. Lebensraum an Fluss- und Seeufem, Altwässer und Sümpfen.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	G-	G-	V	3S	Streng geschützt, Charakterart der offenen Feldflur, Lebensraum: reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer u. Brachen, größere Heidegebiete, Nest: Bereichen mit kurzer u. lückiger Vegetation in eine Bodenmulde	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	G	3N	*	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL Besiedelt Fließ- und Stillgewässer mit Abbruchkanten und Steilufem. Vegetationsfreie Steilwände aus Lehm und Sand.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Anas acuta	Spießente	Durchzügler	G	G			Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, Durchzügler und Wintergast, unregelmäßig als Brutvogel, Überwinterung: seichte Uferbereiche größere Stillgewässern (Altwässer, Teiche, Seen) im Bereich großer Flussauen. Nahrungssuche: auf überschwemmten Grünlandbereichen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Anas clypeata	Löffelente	sicher brütend	G	G	2	2S	Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, sehr seltener Brutvogel u. mittelhäufiger Durchzügler, spärlicher Wintergast, Brutplatz: Feuchtwiesen, Niedermoore, wiedervernässte Hochmoore, Sümpfe, verschiffte Gräben u. Kleingewässer, seltener Fisch- und Klärteiche, bevorzugt Standorte mit kleinen, offenen Wasserflächen u. ausreichender Deckung. Nest: am Boden, in Verlandungszone oder in Grasbulten, Rastgebiete: Teiche, Seen, ruhige Flussbuchten sowie größere Bagger- u. Staueen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Anas crecca	Krickente	Wintergast	G	G	2	3S	Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, seltener Brutvogel, häufiger Durchzügler und Wintergast Brutplatz: Hoch- u. Niedermoore, kleinere Wiedervernäsungsflächen, Heidekolke, verschiffte Feuchtgebiete u. Feuchtwiesen, Grünland-Graben-Komplexe, Nest: in dichter Ufervegetation in unmittelbarer Gewässernähe, Rast- und Überwinterungsgebiete: größere Fließgewässer, Bagger und Staueen, Klärteiche u. Kleingewässer	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Anser albifrons	Blässgans	Wintergast	G		k.A.	k.A.	Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, sehr häufiger, aber lokaler Durchzügler u. Wintergast, Überwinterungsgebiete: ausgedehnte, ruhige Grünland- und Ackerflächen in den Niederungen großer Flussläufe stehende Gewässer u. störungsarme Uferabschnitte als Schlaf- u. Trinkplätze	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein

Anser fabalis	Saatgans	Wintergast	G				Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, Durchzügler und Wintergast, Überwinterungsgebiete: ausgedehnte, ruhige Acker- u. Grünlandflächen großer Flussläufe. Nahrungsflächen: abgeerntete Äcker, Grünland (50 % der Nahrungsflächen)	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	G-	G-	3	2	Besonders geschützt, Artikel 4 (2) Vogelschutz-RL Lebensraum offene, baum- und straucharme feuchte Flächen mit höheren Singwarten. Ausreichend Deckung der Bodenvegetation.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G	G	*N	*	Besonders geschützt, Koloniebrüter in nahezu allen Lebensräumen der Kulturlandschaft in Kombination mit offenen Feldfluren und Gewässern.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G	G	V	3	Streng geschützt, Lebensraum: halboffene Parklandschaft mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen, Waldrändern, Siedlungsränder, -bereich, Jagdbereich: Offenlandbereiche, große Waldlichtungen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G	U	3N	3S	Streng geschützt, reviertreue Tiere, Lebensraum: offene grünlandreiche Kulturlandschaften, Jagdgebiete: kurzrasige Viehweiden, Streuobstgärten, Brutplatz: Baumhöhlen (v.a. in Obstbäumen, Kopfweiden), Höhlen Nischen in Gebäuden u. Viehställen, Nistkästen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Aythya ferina	Tafelente	sicher brütend	G	G	2	3	Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL. Habitate: Kleine bis große Still- und Fließgewässer, v.a. Fischteiche, Rieselfelder, meso- bis eutrophe Seen. Neststandort: Ufervegetation.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Botaurus stellaris	Rohrdommel	Wintergast	U		1	0	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, regelmäßiger, seltener Durchzügler und Wintergast, Brutgebiet: Moore Sümpfe, Teiche, Seen, stets im dichten Röhricht, in Wassernähe, Rast- u. Überwinterungsgebiete: Schilf- u. Röhrichtbestände an Teichen u. Seen.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Branta leucopsis	Weißwangengans	sicher brütend	G			RS	Besonders geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, Wintergast, Überwinterungsgebiete: ausgedehnte, ruhig Grünlandflächen in den Niederungen großer Flussläufe, störungsempfindliche Tiere, Schlaf- u. Trinkplätze: stehende Gewässer u. störungsarme Uferabschnitte der Flüsse	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Bubo bubo	Uhu	sicher brütend	U+	U+	3N	VS	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, Standvogel, Lebensraum: reich gegliederte, mit Felsen durchsetzte Waldlandschaften, Steinbrüche u. Sandabgrabungen. Nistplätze: orts- und reviertreue Tiere, störungsarme Felswände u. Steinbrüche, Baum- u. Bodenbruten	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	G	*	*	Streng geschützt, Nahzu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern einglie Baumbestände als Brutplatz vorhanden.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Casmerodius albus	Silberreiher	Durchzügler	G				Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, regelmäßiger, seltener Durchzügler, Rastgebiete: größere Schilf- u. Röhrichtbestände, vegetationsarme Ufer an Teichen, Seen u. Fließgewässern	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U	U	3	3	Streng gesch., Art. 4 (2) Vogelschutz-RL Sandige oder kiesige Ufer größerer Flüsse sowie Überschwemmungsflächen. Sekundärlebensräume Sand-/Kiesabgrabungen und Klärteiche.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer	Durchzügler	G		R	0	Streng geschützt, regelmäßiger, seltener Durchzügler, ausnahmsweise als Brutvogel, Brutplätze: sandige u. schlammige Meeresufer, unmittelbar am Strand oder zwischen Dünen, Auskiesungsflächen an großen Flüssen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Circus aeruginosus	Rohrweihe	sicher brütend	U	U	2N	3S	Streng gesch., Anhang I Vogelschutz-RL Halboffene bis offene Landschaften, an Röhrichtbeständen gebunden. Nahrungsflächen sind Agrarlandschaften mit stillgelegten Äckern, Bodenbrüter Überwinterungshabitat: v.a. in Feuchtgebieten, offene Landschaften	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U	U	2	2S	Besonders geschützt Brutvogel in offenen, gehölzamen Kulturlandschaften mit ausgedehnten Ackerflächen vor. Besiedelt Ackerbrachen, Getreidefelder und Grünland mit hoher Krautschicht.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Crex crex	Wachtelkönig	sicher brütend	S	S	1	1S	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, seltener Brutvogel, Lebensraum: offene bis halboffene Niederungslandschaften der Fluss- u. Talauen, Niedermoore u. hochwüchsige Feuchtwiesen, großräumige Ackerbaugelände, Nest: Bodenmulden an Standorten mit ausreichender Deckung	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Cygnus bewickii	Zwergschwan	Wintergast	S				Besonders geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, sehr seltener Durchzügler u. Wintergast, Rast- u. Überwinterungsgebiete: Niederungen großer Flussläufe mit größeren Stillgewässern u. ausgedehnten, ruhigen Grünland- u. Ackerflächen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Cygnus cygnus	Singschwan	Wintergast	S				Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, seltener Wintergast und Durchzügler, Überwinterungsgebiete: Niederungen großer Flussläufe mit größeren Stillgewässern u. ausgedehnten, ruhigen Grünland- und Ackerflächen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	G-	V	3S	Besonders geschützt, Koloniebrüter mit Lebensraum in Siedlungs-bereichen. Bevorzugt große, mehrstöckige Gebäude.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	G	3	3	Besonders geschützt In parkartigen oder lichten Laub- und Mischwäldern, Weich- und Hartholzauen sowie feuchten Erlen- und Hainbuchenwäldern mit hohem Alt- und Totholzbestand. Siedlungsbereich mit strukturreichen Parkanlagen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G	G	3	*S	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL Alte Laub- und Mischwaldbestände v.a. Buchenwälder (mit Alt- und Totholz, Ameisenvorkommen) alte Kiefernwälder. Voraussetzung hoher Totholzanteil und vermodernde Baumstümpfe.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U	U	3N	3	Streng geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, Randbereich von Altholzbeständen, Feldgehölze, v.a. lichte 80-100jährige Kiefernwälder oder Parklandschaften. Nahrungshabitat: Offene Landschaft im Umfeld der Bruthabitate	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	G	*	VS	Streng geschützt Offene strukturreiche Kulturlandschaften, meidet geschlossene Waldgebiete. Nahrungsgebiet mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein

Gallinago gallinago	Bekassine	sicher brütend	S	S	1N	1S	Streng geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, sehr seltener Brutvogel, regelmäßiger Durchzügler, Brutgebiete: Nasswiesen, Nieder-, Hoch- u. Übergangsmoore, Rastgebiete: Verlandungsbereiche, Schlamflächen u. Sümpfe in Feuchtgebieten (Moore, Feuchtgrünländer, Rieselfelder, Klärteiche, Gräben)	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Grus grus	Kranich	Durchzügler	S				Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL.D Durchzügler Habitat: feuchte Nieder- und Hochmoore, Bruchwälder und Sümpfe. Rastgebiete NRW: weiträumige, offene Moor- und Heidelandschaften sowie großräumige Bördelandschaften	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	G-	3	3S	Besonders geschützt, Extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft. Nester in Gebäuden mit Einflugschneisen. In Großstadtlanschaften fehlend.	Gebäude geeignet, aber kein Zuflug möglich	kein Nachweis	Nein
Lanius collurio	Neuntöter	sicher brütend	U	G	3	VS	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL In extensiv genutzten, halboffenen Kulturlandschaften m aufgelockertem Gebüschbestand, Einzelbäume, Rudera und Saumstrukturen.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Larus ridibundus	Lachmöwe	sicher brütend	G		*	*	Besonders geschützt, Koloniebrüter, Brut: auf störungsfreien Insel, in Verlandungsbereichen an Seen, Abgrabungsgewässern, in Feuchtgebieten, gelegentlich an Klärteichen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Limosa limosa	Uferschnepfe	sicher brütend	S		2N	1S	Streng geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, seltene Brutvogel, regelmäßige aber seltene Durchzügler, Brutplätze: Feuchtwiesen und -weiden, oftmals in kolonieartigen Konzentrationen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	G	G	3	3	Besonders geschützt In gebüschreichen, feuchte Extensivgrün-ländern, größere Waldlichtungen, grasreichen Heidegebieten, Verlandungszonen von Gewässern.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	G	3	3	Besond. gesch., Art. 4 (2) Vogelschutz-RL. Gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölzen, Gebüsch, Hecken sowie naturnahen Parkanlagen und Dämmen, gerne in Gewässernähe. Überwinterung: Halboffene Buschlandschaften	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Luscinia svecica	Blaukehlchen	sicher brütend	U		2N	2S	Streng geschützt, Anhang I Vogelschutz- RL, Lebensraum: Feuchtgebiete in den Flussauen mit hoch anstehendem Grundwasser, offenen Wasserflächen, Altschilfbeständen, Moore, Klärteiche, Rieselfelder, Schilfgräben in der Agrarlandschaft, stellenweise sogar Raps- und Getreidefelder	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe	Wintergast	S				Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, regelmäßiger Durchzügler, vereinzelter Wintergast, Rastgebiete: niedrigwüchsige Nassgrünländer u. Verlandungsbereiche in den Niederungen großer Flussläufe, Nahrungshabitate: mit Wasserflächen durchsetztes Feuchtgrünland, Wiesengräben, Flachmoore, niedrig bewachsene Schlamm- u. Verrieselungsflächen, verlandende Ufer von Flüssen, Altwässern, Seen, kleinen Teichen u. Kläranlagen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Mergellus albellus	Zwergsäger	Wintergast	G	G			Besonders geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, regelmäßiger Durchzügler und Wintergast, Überwinterungsgebiete: ruhige Buchten u. Altarme größerer Flüsse, Bagger- u. Stauseen mit Flachwasserzonen, Wintergast: in allen Naturräumen	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Mergus merganser	Gänsesäger	Wintergast	G	G			Besonders geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, regelmäßiger Durchzügler u. Wintergast, Überwinterungsgebiete: ruhige Buchten u. Altarme größerer Flüsse, fischreiche Baggerseen u. Stauseen, in allen Naturräumen als Wintergast	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	S	U	2N	3	Streng geschützt, Anh.I Vogelschutz-RL Brutplatz in Altholzbeständen. Jagdhabitat in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Numenius arquata	Großer Brachvogel	sicher brütend	U		2N	2S	Streng geschützt, Art.4(2) Vogelschutz-RL Lebensraum: offene Niederungs- u.Grünlandgebiete, Niedermoore sowie Hochmoore mit hohem Grundwasser-ständen, Ackerflächen, Ausgeprägte Brutplatztreue, Nest am Boden in niedriger Vegetation, bevorzugt auf nicht zu nassem Untergrund	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-	U-	2	1	Besonders geschützt, Art. 4(2), Vogelschutz-RL, Habitate: feuchte, lichte und sonnige Laubwälder, Auenbereiche, feuchte Wälder in Wassernähe, Brutvogel	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Pandion haliaetus	Fischadler	Durchzügler	G	G	0	0	Streng geschützt, VS-Anh. I, regelmäßiger aber seltene Durchzüge, Rastgebiete: gewässerreiche Landschaften mit großen Stillgewässern, die einen gute Fischbesatz aufweisen. Nahrungsgewässer: mittelgroße und große Seen, Altwässer sowie ruhige Abschnitte und Staustufen großer Flüsse.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	U	U	2N	2S	Besonders geschützt Besiedelt offene, auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen, Grünländern.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U	U	3N	2	Streng geschützt, Anh.I Vogelschutz-RL Besiedelt reich strukturierte, halboffene Landschaften mit alten Baumbeständen, Trocken- und Magerstandorten sowie Feuchtgebieten	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	U-	3	2	Besonders geschützt, In reich strukturierten Dorflandschaften mit alten Obstgehölzen und -weiden, Feldge-hölzen, Alleen, Auengehölzen, lichte und alte Mischwälder.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	Durchzügler	G		0	0	Streng geschützt, Anh. I Vogelschutz-RL, Durchzügler, Rastgebiete: offene Agrarflächen (Grünland, Äcker) in den Niederungen großer Flussläufe, großräumige Feuchtgrünlandbereiche, Bördelandschaften	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Rallus aquaticus	Wasserralle	abachtet zur Brut	U	U	2	3	Bes. gesch., Art. 4 (2) Vogelschutz-RL Dichte Ufer- und Verlandungszonen mit Röhricht- und Saggelbeständen an Seen und Teichen.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Remiz pendulinus	Beutelmeise	sicher brütend	U	U	R	R	Besonders geschützt, Habitat: Weidengebüsche, Ufergehölze und Auwaldinitialstadien, die an großen Flussläufen, Bächen, Altwässern oder Baggerseen, reich strukturierte Standorte aus Gewässern, Gehölzbeständen, Röhricht bevorzugt.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Riparia riparia	Uferschwalbe	sicher brütend	G	G	3N	VS	Streng geschützt, Art. 4 (2) Vogelschutz-RL, Koloniebrüter. Habitat: Sand- und Kiesabbau, Steilufer und Prallhänge. Nahrungshabitat: Felder und Wiesen, Feuchtgebiete	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein

Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-	U-	3	2	Streng geschützt Offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	G	*	*	Streng geschützt In reich strukturierten Kulturlandschaften mit einem gute Nahrungsangebot, reviertreu	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	sicher brütend	G	G	2	*	Besond. gesch., Art. 4 (2) Vogelschutz-RL Brüdet an stehenden Gewässern mit einer dichten Verlandungs- und Schwimmblattvegetation	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	G	*N	*S	Streng geschützt In halboffenen Landschaften, in Kontakt zu menschliche Siedlungsbereichen.	Gebäude geeignet, aber kein Zuflug möglich	kein Nachweis	Nein
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	G	G	3	3S	Streng gesch., Art.4 (2) Vogelschutz-RL In offenen Grünlandgebieten, bevorzugt feuchte, extensiv genutzte Wiesen und Weiden, auch Ackerland.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein

Amphibien

Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	U+	2N	2S	Streng gesch., Anh.IV FFH-RL In Kulturlandschaften mit kleingewässerreichen Wiesen und Weiden, Gebüsch und Hecken in reich strukturierten Landschaften.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Rana arvalis	Moorfrosch	Art vorhanden	U	U	1	2S	Streng geschützt, Anh. IV FFH-RL. Winterhabitat: meist an Land: frostfreie Lückensysteme im Boden oft in Gewässernähe bei hoher Bodenfeuchte, selten auch Überwinterung am Gewässerboden. Sommerhabitat: Lebensräume mit hohen Grundwasserständen, staunasse Flächen auf Nasswiesen und sumpfigem Grünland, Nieder- und Flachmooren, Hoch- und Übergangsmoore	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	G	U	3	3	Streng gesch., Anh. IV FFH-RL Typische Offenlandart, traditionell in Niederungslandschaften von Fluss- und Bachauen und an offenen Augewässern.	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein

Farn-, Blütenpflanzen und Flechten

Cypripedium calceolus	Frauenschuh	keine Angabe	S	S	2	2	Streng geschützt, Anh. II IV FFH-RL, Standort: lichte Laubwälder und Gebüsch auf flachgründigen Kalkstandorten in Kuppenbereichen oder an südexponierten Hängen, in NRW lichte Buchenwälder und Gebüsch auf Kalk sowie ehemalige Niederwälder, lichte Kiefern- und Fichtenbestände auf Kalkstandorten	keine Betroffenheit	kein Nachweis	Nein
-----------------------	-------------	--------------	---	---	---	---	---	---------------------	---------------	------

Angaben zur Artenschutzprüfung für die Artengruppe

Säugetiere/ Fledermäuse

MTB 4115 und 4116

Durch das Vorhaben betroffene Arten:

Artnamen		Schutz- und Gefährdungsstatus		Erhaltungszustand in NRW
wissenschaftlich	deutsch	Rote Liste NRW 2010		
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	2	Anhang IV FFH-RL	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	R	Anhang IV FFH-RL	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	*	Anhang IV FFH-RL	G

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Die oben beschriebenen Fledermausarten können insbesondere wg. der Quartierfunktionen als Sommerquartier die im Gebäude (Scheune) vorhandenen Strukturen nutzen. Daher kommt es durch den Gebäudeabriss zu Verlusten an potentiellen Quartieren.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Folgende Maßnahmen sind als Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Die Abrissarbeiten an der Scheune sind im Zeitraum Ende März bis Mitte April durchzuführen, da dann die geringste Bindung an die potentiellen Quartiere besteht. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte (hier Wochenstube) erfolgt i.d.R. ab Ende April. Gleiches gilt für den Zeitraum September/Oktober, (potentielle) Winterquartiere sind dann noch nicht bezogen, Wochenstuben jedoch lange aufgelöst.

Die Abrissarbeiten an der Scheune sind schrittweise, beginnend mit dem Garagenteil (schlechtester Quartierstandort) durchzuführen um das Gebäude für evtl. anzutreffende Einzelexemplare unattraktiver zu machen. Die Arbeiten sind durch eine Kontrolluntersuchung auf anzutreffende Fledermäuse zu begleiten.

An geeigneten Stellen im Umfeld des abzureißenden Gebäudes (Gebäude Hofstelle, Altbäume) sind mind. 6 als Spaltenverstecke und 2 als Wochenstuben geeignete Ersatzquartiere zu installieren. Die Installation muss zwingend mit zeitlichem Vorlauf vor den Abrissarbeiten erfolgen.

Fäll- und Rodearbeiten für 2 betroffene Bäume sind im Zeitraum November-Februar durchzuführen, da dann keine Quartierfunktion besteht. Der verbleibende Baumbestand ist jedoch langfristig zu erhalten.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?

(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)

ja
nein

2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?

ja
nein

3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?

ja
nein

4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?

ja
nein

Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?

ja
nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?

ja
nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?

ja
nein

Dezember 2012

Abbruch einer Scheune der Hofstelle Degener
im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ der Stadt Gütersloh

**Ergebnisse der Kartierung
der Gehölze
sowie zur Bestandsaufnahme von
Fledermaus- und Schleiereulenquartieren**



Im Auftrag von:

Gasse | Schumacher | Schramm
Landschaftsarchitekten Paderborn



Diplom-Biologin
Linda Specken
Ludwigstraße 26
33098 Paderborn
specken.linda@gmail.com

Inhalt

Sachverhalt.....	2
Lage und Beschreibung des Gebäudes.....	3
Mögliche Betroffenheiten planungsrelevanter Arten.....	5
Fledermäuse.....	4
Bewertung.....	6
Nachweise.....	8
Handlungsempfehlungen.....	11
Vögel.....	12
Bewertung/Nachweis.....	12
Gehölze.....	13
Literatur.....	17

Protokoll der Kartierungsergebnisse

Abbruch einer Scheune der Hofstelle Degener, Kattenstrother Weg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ der Stadt Gütersloh

Adresse: Eckbereich Kattenstrother Weg / Bertelsweg, 33332 Gütersloh (MTB 4115/4116),
Flurstück 1944, Flur 45

Sachverhalt:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ der Stadt Gütersloh sollen Baumöglichkeiten entlang des Südrings, im Bereich der Hofstelle am Kattenstrother Weg sowie an der Eichenallee geschaffen werden. Während das etwa 100jährige Haupthaus mit Nebengebäude der aktuell nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstelle im Eckbereich Kattenstrother Weg/Bertelsweg erhalten bleiben soll, soll ein weiteres Nebengebäude dieses Flurstückes abgerissen werden. Dabei handelt es sich um eine Scheune mit angrenzendem Stall, die zur Zeit vorwiegend als Lager und Garage genutzt wird.



Abb. 1 Hofstelle Degener Gütersloh; links zum Abriss vorgesehene Scheune, rechts zu erhaltendes Nebengebäude; Blick von Osten

Lage:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 244 „Südring“ befindet sich im Süden der Stadt Gütersloh im Ortsteil Kattenstroth. Die für den Abriss vorgesehene Scheune liegt im südöstlichen Bereich dieses Gebietes an der Ecke Bertelsweg / Kattenstrother Weg. Während südlich sowie östlich Siedlungsbereiche anschließen, befinden sich nördliche und westlich der Scheune landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Hauptgebäude der Hofstelle sowie ein weiteres Nebengebäude, das zum Wohnhaus umgebaut werden soll.

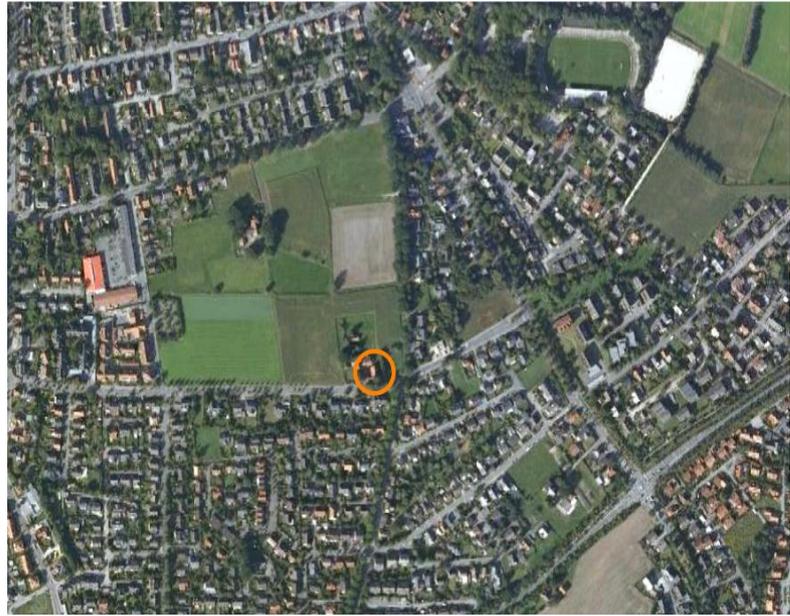


Abb. 2 Lage der Abbruchscheune der Hofstelle Degener, Kattenstrother Weg, 33332 Gütersloh

Objekt:

Bei dem Untersuchungsobjekt handelt es sich um ein, landwirtschaftliches Nebengebäude, das einen Scheunenbereich mit Heuboden, einen Stalltrakt sowie einen Garagenteil aufweist. Scheune und Stall bilden eine Einheit in Nord-Süd-Ausrichtung, der Teil mit einer Garage sowie zwei weiteren kleineren Räumen ist rechtwinklig nach Westen hin angebaut. Die Giebel von Scheune und Stall sind aus Holz und weisen zahlreiche kleinere Spalten auf. Der Giebel des Anbaus ist mit Holz verkleidet.



Abb. 3 Ostfassade der zum Abriss vorgesehenen Scheune

Das Gebäude erscheint insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Allein der Stalltrakt unterhalb des Heubodens, der aktuell als Abstellfläche bzw. Lager genutzt wird, weist ein paar Feuchtigkeitsschäden auf.

Wie der Stall werden auch die anderen Bereiche des Gebäudes vorwiegend als Lager bzw. Abstellfläche, zum Teil für Fahrzeuge, genutzt.



Abb. 4 Stalltrakt (links) und Garagenteil (rechts) der zum Abriss vorgesehenen Scheune von West bzw. Nord-West



Abb. 5 Innenansicht Abbruchscheune; links: Abstellfläche; rechts: Heuboden



Abb. 6 Abbruchscheune Stalltrakt



Abb. 7 Abbruchscheune Garagenteil mit Holzlager

Mögliche Betroffenheiten planungsrelevanter Arten:

Fledermäuse

Tabelle 1: Planungsrelevante Fledermausarten für die MTBs 4115 Rheda-Wiedenbrück / 4416 Rietberg (Gütersloh) und ihre Betroffenheit bezüglich des Quartierangebotes an/im Untersuchungsobjekt

Art			
Dt. Name	Wiss. Name	Betroffenheit	Nachweis
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	kein Nachweis
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	indirekter Nachweis
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben	kein Nachweis
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben	kein Nachweis
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	nicht nachgewiesen, Prognoseunsicherheit
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	Sommerquartiere	kein Nachweis
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben	kein Nachweis
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben; Winterquartiere	kein Nachweis

Art		Betroffenheit	Nachweis
Dt. Name	Wiss. Name		
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben u. Winterquartiere unwahrscheinlich	kein Nachweis
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	evtl. Wochenstuben	kein Nachweis
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sommerquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere	indirekter Nachweis

Bewertung:

Die Holzverkleidungen der Giebel sowie Spaltenverstecke zwischen Dachpfannen, den Balken und dem Mauerwerk im Innenbereich der Scheune mit Heuboden bieten einigen Gebäudefledermäusen, wie der Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Großen und Kleinen Bartfledermaus (*Myotis brandtii*, *M. mystacinus*), dem Braunen Langohr (*Plecotus auritus*), der Fran-senfledermaus (*Myotis nattereri*) sowie der Zwergfledermaus (*Pi-pistrellus pipistrellus*) gute Bedingungen für Sommerquartiere und Wochenstuben. Alle ge-nannten Arten übertagen gerne in Gebäu-despalten, auf Dachböden oder hinter Ver-schalungen. Einflugmöglichkeiten in die Scheune befinden sich zahlreich an Spalten zwischen Türen, Fenstern und Toren, in der teilweise lückenhaften Dachkonstruktion sowie zwischen Dachpfannen. Für Große und Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii*, *M. mystacinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) sowie für die Fran-senfledermaus (*Myotis nattereri*) liegen nach ei-genem Erkenntnisstand für diesen Teil Gü-terslohs bislang keine Nachweise vor; ein



Abb. 8 Holzverkleidung des Westgiebels der Abbruchscheune als mög-liches Fledermausquartier

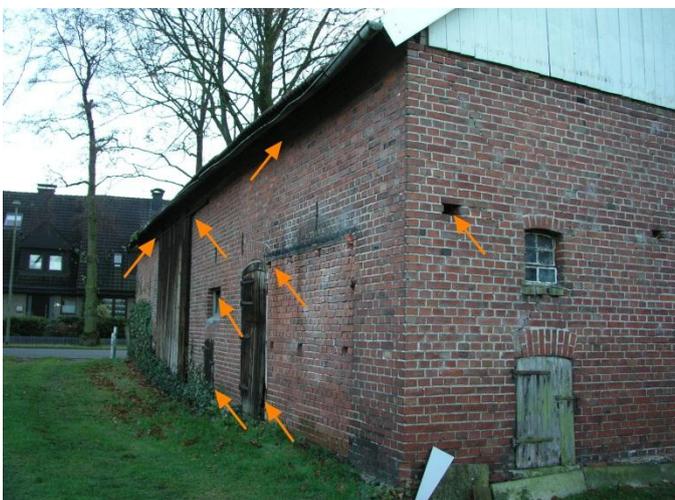


Abb. 9 Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse an der Ostfassade der Abbruchscheune

genannten Arten übertagen gerne in Gebäu-despalten, auf Dachböden oder hinter Ver-schalungen. Einflugmöglichkeiten in die Scheune befinden sich zahlreich an Spalten zwischen Türen, Fenstern und Toren, in der teilweise lückenhaften Dachkonstruktion sowie zwischen Dachpfannen. Für Große und Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii*, *M. mystacinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) sowie für die Fran-senfledermaus (*Myotis nattereri*) liegen nach ei-genem Erkenntnisstand für diesen Teil Gü-terslohs bislang keine Nachweise vor; ein

Vorkommen dieser Arten ist hier daher nicht wahrscheinlich.

Stalltrakt und Garagenanbau bieten zwar ebenfalls Möglichkeiten für Fledermäuse hineinzugelangen, dort ist jedoch das Angebot an geeigneten Spaltenquartieren sehr gering. Im einzigen Bereich mit Versteckmöglichkeiten im Stall macht eine hohe Feuchtigkeit des Mauerwerks eine Besiedlung mit Fledermäusen unwahrscheinlich.

Für Arten, die überwiegend überirdisch in Gebäuden überwintern und mit niedrigen Temperaturen zurechtkommen, bietet der recht trocken und nicht zugig erscheinende Dachboden der Scheune (Heuboden) ebenso geeignete Bedingungen für eine Nutzung als Winterquartier. Dies trifft vor allem für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zu, die sogar Frost

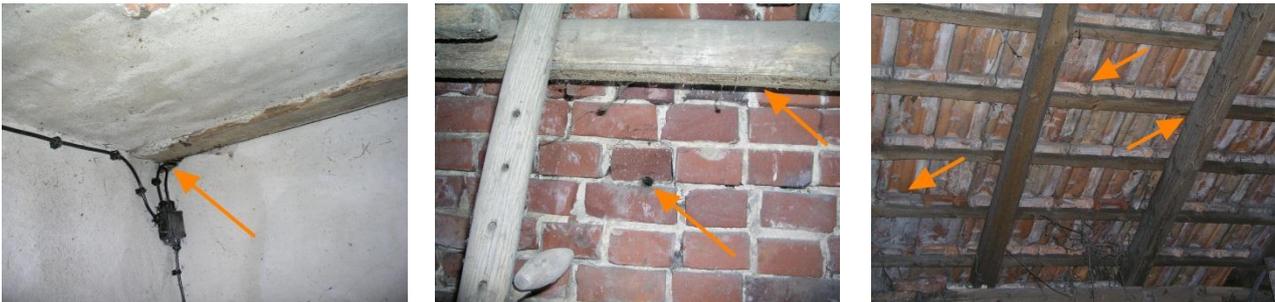


Abb.10 Mögliche Spaltenverstecke im Inneren der Scheune (eine Auswahl): links: Garagenteil; Mitte: Mauerwerk/Balken Scheune; rechts: zwischen Dachpfannen

gut ertragen kann, sowie für die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die allerdings ein frostfreies Versteck benötigt.

Neben den potentiellen Fledermausquartieren im Bereich der zum Abriss vorgesehenen Scheune gibt es weitere Versteckmöglichkeiten am Haupthaus sowie am Nebengebäude der Hofstelle. Am Haupthaus sind dies die Fensterläden, die Holzverkleidung des Giebels der Südfassade sowie Hohlräume zwischen Dachpfannen (vgl. Abb. 11). Darüber hinaus befinden sich nach Westen sowohl am Hauptgebäude als auch am Nebengebäude Lamellenfenster, die

möglicherweise Einflugöffnungen zu weiteren Fledermausquartieren darstellen (vgl. Abb. 12). Das Nebengebäude, für das ein Umbau zum Wohnhaus geplant wird, weist einige weitere

Merkmale geeigneter Quartiere für planungsrelevante Fledermausarten auf, die bei einer Sanierung überprüft werden sollten.



Abb.11 Mögliche Spaltenverstecke am Haupthaus und Anbau



Abb.12 Mögliche Spaltenverstecke am Haupthaus und Anbau

Nachweise:

Direktnachweise durch Sichtung oder Echoortung von Fledermäusen waren nicht möglich.

Insgesamt gab es sieben Kotfundstellen. Nach einer Prüfung der Färbung und Konsistenz erwiesen sich die Funde zweifelsfrei als Fledermauskot; eine Verwechslung mit Mäusekot ist auszuschließen. Bei den Angaben über Nachweise bestimmter Arten handelt es sich lediglich um Vermutungen, die sich aus der Größe und dem Fundort der Kotteilchen sowie der Beschaffenheit der Quartiere ergeben. Die Betroffenheit weiterer für das Messtischblatt aufgeführte, jedoch in der Auswertung nicht genannter Fledermausarten, deren Habitatansprüche im Untersuchungsgebiet gegeben sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Die erste Kotfundstelle befindet sich im Garagenteil der Abbruchscheune im westlichsten Raum der als Motorradabstellplatz genutzt wird (Abb. 13). Es handelt sich dabei um wenige, trockene und harte Kotkrümel unterhalb einer schmalen Mauerspalte. Aus der geringen Größe der Teilchen und des vor-



Abb. 13 Kotfundstelle 1 und Spaltenquartier im Garagenteil der Abbruchscheune vermutlich Zwischenquartier oder Erkundungsflug einer Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)



Abb. 14 Kotfundstellen 2 & 3 Einzelkotfunde im Laberbereich der Abbruchscheune; möglicherweise

handenen Spaltenversteckes ist zu vermuten, dass es sich um ein im letzten Sommer genutztes Zwischenquartier einer einzelnen Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gehandelt haben könnte.

Zwei einzelne Kotteilchen konnten im Lagerbereich der Scheune gefunden werden (Abb. 14). Beide sind bereits trocken und hart und stammen möglicherweise von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) auf einem Erkundungsflug. Denkbar wäre auch eine Nutzung eines in unmittelbarer Nähe vorhandenen Holzstapels (Abb. 15) als Sommerquartier durch ein Männchen der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).



Abb. 15 Potentielles Quartier eines Männchens der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Ebenfalls um Kotfunde der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) kann es sich an Kotfundstelle 4 handeln (Abb. 16). Der Kot ist relativ groß, trocken aber noch recht weich, so dass sich hier

in den Spaltenverstecken der Holzbalken und Dachpfannen möglicherweise diese Art in einer geringeren Individuenzahl aktuell im Winterschlaf oder vor kurzer Zeit zumindest zeitweise in einem Zwischenquartier aufgehalten haben könnte.

Eine weitere größere Ansammlung von Kotteilchen (Kotfundstelle 5) befindet sich unweit der Kotfundstelle 4 direkt unter dem Dachfirst (Abb. 17). Wiederum könnte es sich um ein ehemaliges Quartier einzelner Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) handeln, jedoch wäre aufgrund der Position unterhalb des Dachfirstes ebenso ein Sommerquartier einiger Männchen des Großen Mausohres (*Myotis myotis*) möglich, die sich hier vorübergehend frei an den Balken hängend aufgehalten haben könnten. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren keine Tiere anwesend, allerdings war auch hier der Kot zwar trocken aber noch weich. Dies

könnte wiederum auf eine Nutzung des Heubodens als Zwischenquartier während der milden Witterung in den letzten Wochen schließen.



Auch im Stalltrakt konnten zwei Fundstellen von einzelnen Fledermauskotkrümeln ausgemacht werden (Kotfundstellen 7 & 8; Abb. 18). Es ist davon auszugehen, dass es sich wiederum um Kot der oben genannten Arten handelt, die diesen entweder bei der Suche nach Quartieren oder bei Ein- und Ausflügen dort hinterlassen haben. Geeignete Quartierangebote gibt es in diesem Teil der Scheune nur sehr wenige. Diese befinden sich zudem vor allem in relativer Bodennähe, so

dass die hier anwesenden und gefütterten Katzen einen Stör- bzw. Risikofaktor für die Fledermäuse darstellen könnten und eine Nutzung unwahrscheinlich machen.

Zur genauen Lage der Kotfundstellen vgl. die Karte im Anhang.



Abb. 18 Kotfundstellen 6 & 7 Stalltrakt der Abbruchscheune: Vermutlich Hinterlassenschaften bei Ein- oder Ausflügen der o. g. Fledermausarten

Handlungsempfehlung:

Direkte Nachweise für eine Nutzung der zum Abriss vorgesehenen Scheune als Winterquartier für Fledermäuse konnten nicht erbracht werden. Allerdings ist ein solcher Nachweis winterschlafender Tiere häufig fast unmöglich, da sie sich meist sehr versteckt in Hohlräumen und Spalten aufhalten und kaum Lautäußerungen von sich geben. Ein Auffinden von frischem Kot ist bei Winterschlaf haltenden Fledermäusen ebenfalls sehr schwierig, da zum einen sehr wenig Verdauung stattfindet und zum anderen das wenige was anfällt in den engen Verstecken der kleinen Tiere verbleibt und damit schlecht zu entdecken ist. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aktuell genutzte Winterquartiere oben genannter Fledermausarten in dem Gebäude befinden.

Die Winterverstecke werden meist im März/April verlassen. Bis zum Einzug in die Sommerquartiere bzw. Wochenstuben ab Ende April/Mai werden häufig Zwischen- oder Tagesquartiere aufgesucht.

Aufgrund der teilweise recht frischen Kotfunde wird von einem Abriss der Scheune im Winter in jedem Fall abgeraten. Bevor ein Abriss Ende März/Anfang April erfolgen kann, sollte eine weitere Kontrolluntersuchung der Scheune durchgeführt werden, um eine Anwesenheit planungsrelevanter Fledermausarten auszuschließen. Alternativ ist eine Vergrämung z. B. durch schrittweisen Abrissbeginn möglich. Gleiches gilt für den Beginn der Umbaumaßnahmen am zweiten Nebengebäude. Darüber hinaus sollten im Vorfeld Ersatzquartiere z. B. in Form von Fledermauskästen im Umfeld des wegfallenden Quartiergebäudes geschaffen werden, die möglichst in gleicher Höhe und Himmelsrichtung der ursprünglichen Quartiere angebracht werden. Dies kann an den verbleibenden Gebäuden sowie an umliegenden Altgehölzen erfolgen. Dabei sollten die Bedürfnisse der nachgewiesenen Fledermausarten beachtet wer-

den. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) bezieht gern Mehrspalkkästen, deren Einflugöffnung nicht größer als 25mm sein sollten. Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) benötigt Spaltenverstecke mit Zugängen von mehr als 15mm Durchmesser. Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) bevorzugt Rundkästen deren Öffnungen einen Mindestdurchmesser von ca. 30mm aufweisen.

Vögel

Tabelle 2: In Gebäuden vorkommende planungsrelevante Vogelarten für das MTB 4115 Rheda-Wiedenbrücke / 4116 Rietberg (Gütersloh) und ihre Betroffenheit bezüglich des Quartierangebotes in der Scheune

Art		Betroffenheit	Nachweis
Dt. Name	Wiss. Name		
Rauchschalbe	<i>Hirundo rustica</i>	potentieller Neststandort	kein Nachweis
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	potentieller Neststandort	kein Nachweis

Bewertung/Nachweis:

Die **Rauchschalben (*Hirundo rustica*)** bauen ihre Nester aus Lehm und Pflanzenteilen in Gebäude mit Einflugmöglichkeiten (Viehställe, Scheunen und Hofgebäude). Der Bestand dieser Art ist u. a. durch Modernisierung von Höfen und Stallgebäuden in Nordrhein-Westfalen gefährdet.

Im untersuchten Gebäude gibt es keine geeigneten Einflugmöglichkeiten für die Rauchschalbe (*Hirundo rustica*) und somit keine Gelegenheit zum Nestbau.

Als Nistplatz und Tagesruhesitz der **Schleiereule (*Tyto alba*)** eignen sich störungsarme, dunkle und geräumige Nischen u. a. in Dachböden, Scheunen und Kirchen die einen freien An- und Abflug ermöglichen.

Wie für die Rauchschalbe sind für die Schleiereule (*Tyto alba*) keine geeigneten Einflugmöglichkeiten vorhanden, so dass potentiell geeignete Bereiche der Scheune von dieser Art nicht genutzt werden können.

Gehölze

Auf dem Grundstück der alten Hofstelle am Kattenstrother Weg stehen einige zum Teil recht alte Bäume. Die meisten dieser Gehölze stehen im westlichen Gartenbereich und sollen von den Abriss- und Umbaumaßnahmen weitgehend verschont bleiben.

Eine mittelalte Rotbuche (*Fagus sylvatica*; Baum 1, Abb. 19), die in unmittelbarem Abstand an der südlichen Fassade der zum Abriss vorgesehenen Scheune steht, wird im Zuge dieser Maßnahme gefällt werden müssen.

Eine weitere ältere Rotbuche (*Fagus sylvatica*; Baum 2, Abb. 20) im Vorgarten des Haupthauses nahe des Kattenstrother Weges soll aufgrund einer fortschreitenden Fäulniserkrankung gefällt werden. Alle weiteren Gehölze sind zunächst von der Umsetzung des Bauplanes nicht betroffen. Dabei handelt es sich

um meist ältere Individuen der Laubholzarten Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Darüber hinaus befinden sich auf dem weitläufigen Grundstück diverse Obst- und kleinere Gartengehölze wie u.a. Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*), Kultur-Apfel (*Malus domestica*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und einige alte Exemplare des Rhododendron (*Rhododendron spec.*). Daneben sind ein paar jüngere Nadelbäume vorhanden, wie Gemeine Fichte (*Picea abies*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Europäische Lärche (*Larix decidua*) sowie eine Zypresse (*Cypressus spec.*). Bis auf die Zypresse sind alle Nadelgehölze in recht schlechtem Zustand. Eine der Fichten stellt sich als stehendes Totholz dar.



Abb. 19 Rotbuche (*Fagus sylvatica*; Baum 1) an der Südfassade der Abbruchscheune



Abb. 20 kranke Rotbuche (*Fagus sylvatica*; Baum 2) im Vorgarten der Hofstelle

Tabelle 3: Gehölze des Planungsgebietes Südost „Hofstelle Degener“, Bebauungsplan Nr. 244 „Südring“, Stadt Gütersloh

Kennung (Karte)	Art	BHD (cm)	Kronen- durchmesser (cm)	Höhe (cm)	Bemerkung
1	<i>Fagus sylvatica</i>	70	850	1900	
2	<i>Fagus sylvatica</i>	75	800	1450	1 größere Faulhöhle
3	<i>Tilia cordata</i>	60	1000	1600	Astabbrüche, offene (nasse) Mulmhöhlen am Stammfuß
4	<i>Tilia cordata</i>	70	1100	1900	Astabbrüche
5	<i>Aesculus hippocastanum</i>	65	800	1750	abstehende Rinde, kl. Faulhöhlen, 1 große, offene Mulmhöhle (nass)
6	<i>Betula pendula</i>	18	450	750	mehrere kleine offene Mulmhöhlen (nass)
7	<i>Betula pendula</i>	20	400	900	Totholzanteil
8	<i>Betula pendula</i>	20	500	650	
9	<i>Picea abies</i>	12	200	850	stehendes Totoholz
10	<i>Picea abies</i>	15	280	1500	schlechter Zustand
11	<i>Abies alba</i>	30	550	1800	schlechter Zustand
12	<i>Larix decidua</i>	30	500	2000	schlechter Zustand
13	<i>Cypressus spec.</i>	20	500	1750	
14	<i>Betula pendula</i>	15	500	1200	
15	<i>Quercus robur</i>	80/80 (zweistämmig)	2000	2300	Totholzanteil
16	<i>Quercus robur</i>	70	1800	2200	Totholzanteil
17	<i>Aesculus hippocastanum</i>	75	1700	1600	Totholzanteil
18	<i>Prunus avium</i>	22	700	750	kleine Mulmhöhle
19	<i>Betula pendula</i>	45	950	2000	
20	<i>Picea abies</i>	18	450	1550	
21	<i>Betula pendula</i>	55	1000	2100	
22	<i>Pyrus communis</i>	40	750	1200	
23	<i>Picea abies</i>	25	650	1300	
24	<i>Picea abies</i>	12	200	1200	
25	<i>Pyrus communis</i>	65	1100	1500	
26	<i>Malus domestica</i>	18	600	700	
27	<i>Malus domestica</i>	20	700	600	
28	<i>Betula pendula</i>	70	1500	2000	

Kennung (Karte)	Art	BHD (cm)	Kronen- durchmesser (cm)	Höhe (cm)	Bemerkung
29	<i>Betula pendula</i>	50	700	1700	
30 - 33	div. Obsgehölze	25-45	450-900	800-1100	



Abb. 21 Gartengehölze der Hofstelle

Bewertung:

Sowohl die Rotbuche (*Fagus sylvatica*, Baum 1) an der Südfassade der Scheune, als auch diejenige im Vorgarten (Baum 2), gelten mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm und einem Umfang von mehr als 200 cm nach der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh als zu erhaltendes Gehölz. Baum 2 weist eine recht große Faulhöhle auf, die als Fledermausquartier jedoch ungeeignet erscheint, da sie nach oben hin offen ist und somit Wasser eindringen kann (Abb. 22).



Abb. 22 *Fagus sylvatica* (Baum 2) mit Mulmhöhle

Aufgrund einer Fäulniserkrankung wurde die Fällung dieses Baumes empfohlen. Die zweite zur Fällung vorgesehene Rotbuche (Baum 1) stellt sich in einem gesunden Zustand dar und besitzt keine erkennbaren Höhlen oder Spaltenverstecke. Die wegfallenden Bäume sind in Tab. 2 orange gekennzeichnet.

Unter den Gehölzen des Grundstückes befinden sich einige ältere Exemplare mit artenschutzfachlich wertvollen Strukturen wie Mulmhöhlen und Totholz (Abb. 23/24). Damit ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der Gehölze durch die vorgesehenen Fällungen nicht zu erwarten.

Eine Fällung der Bäume 1 und 2 sollte im Februar erfolgen.



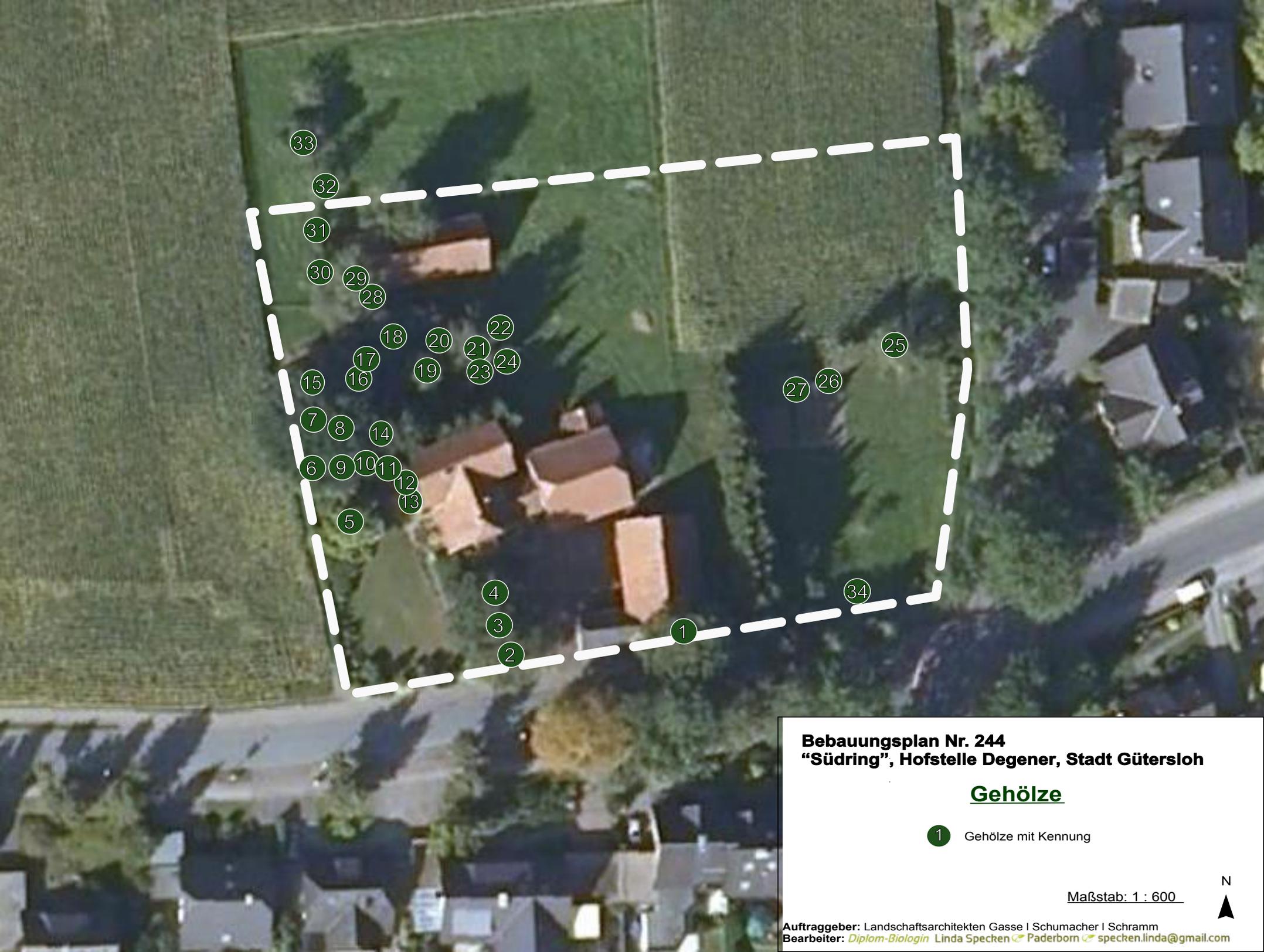
Abb. 23 *Aesculus hippocastanum* (Baum 5) mit Mulmhöhle



Abb. 24 *Quercus robur*(Baum 15) mit Totholzanteil

Literatur

- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MUNLV, Hrsg.), Düsseldorf, 2007: Geschützte Arten in Nordrhein Westfalen
- DR. ZAHN, ANDREAS (KOORDINATIONSSTELLE FLEDERMAUSSCHUTZ SÜDBAYERN, HRSG.), Waldkraiburg, 1999: Fledermäuse – Bestandserfassung und Schutz
- SKIBA, RAINALD (2009): Europäische Fledermäuse – Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung, Neue Brehm Bücherei Bd. 68, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben 2009; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage
- NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND E. V. (HAENSEL, DR. JOACHIM HRSG.) (2004): Nyctalus – Neue Folge (Fledermaus Fachzeitschrift), Band 9, Heft 5
- BIOLOGISCHE STATION GÜTERSLOH/BIELEFELD E. V. (2011): Artenschutzhandbuch für den Kreis Gütersloh, aktualisiert 2011
- KOORDINATIONSSTELLEN FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP



**Bebauungsplan Nr. 244
"Südring", Hofstelle Degener, Stadt Gütersloh**

Gehölze

1 Gehölze mit Kennung

Maßstab: 1 : 600



öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 21.03.2013	Drucksachen-Nr. 95/2013
↓ Beratungsfolge Planungsausschuss	↓ Sitzungstermin 23.05.2013	

Tagesordnungspunkt:

Änderungs-Bebauungsplan Nr. 266/3 „Stückerkamp“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss
2. Entwurf und Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 266/3 „Stückerkamp“ wird für das aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtliche Plangebiet aufgestellt. Dem Entwurf des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 266/3 „Stückerkamp“ mit Begründung in vorliegender Fassung wird zum Zwecke der Auslegung zugestimmt.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt		Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Falls ja:				
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:		

Erläuterungen:

Der seit dem 23.10.2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 266 setzt im Bereich zwischen Bonifatiusstraße, Bruder-Konrad-Straße, Stückerkamp und dem Wiedey-Flüsschen Wohnbauflächen fest. Dieses Wohngebiet, das heute im Wesentlichen die beiden Straßen „Am Ehrenmal“ und „Zum Flürt“ umfasst, ist zwischenzeitlich zu großen Teilen bebaut.

Zum Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe sind im Bebauungsplan Nr. 266 Ausgleichsflächen zugeordnet worden, die zu einem Teil im Süden des Plangebietes entlang des Wiedey-Flüsschens liegen und zu einem anderen Teil außerhalb des Plangebietes im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern sowie Ruhenstrothsweg liegen. Diese Ausgleichsflächen wurden den Wohnbaugrundstücken und den Erschließungsanlagen ins-

gesamt zugeordnet; eine Unterscheidung zwischen den durch die Wohnbaugrundstücke zu erwartenden Eingriffen und jenen, die durch die Erschließungsanlagen zu erwarten sind, erfolgte nicht.

Zur Ermittlung des beitragsfähigen Kostenanteils, den die Gemeinde zum Ausgleich eines durch die Herstellung eines durch die Erschließungsanlage bewirkten Eingriffs aufzuwenden hat, hat die Stadt bisher die Kosten in der Weise berechnet, dass sie bei Sammelausgleichsmaßnahmen eine Verteilung auf die Wohnbaugrundstücke und Straßenflächen im Verhältnis der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen hat. Aufgrund der neueren Rechtsprechung ist diese Berechnungsmethode jedoch für nicht rechtens angesehen worden. Den hierzu ergangenen Gerichtsurteilen zufolge müssen die auf die jeweilige Erschließungsanlage bezogenen Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen der betreffenden Erschließungsanlage zugeordnet werden. Im Rahmen der sog. Eingriffsbilanzierung muss demnach der Wertigkeit des Eingriffs der jeweiligen Straße ein entsprechend wertiger Ausgleich zugeordnet werden. Hierzu wird auf die Mitteilungsvorlage zur 37. Sitzung des Planungsausschusses am 13.12.2012 verwiesen (s. Drucksachen-Nr. 429/2012).

Zur Rechtmäßigkeit der hergestellten Ausgleichsflächen ist daher eine Änderung des Ortsrechts erforderlich; ein Planerfordernis i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Wesentliches Ziel des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 266/3 ist es, gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung jeder einzelnen Erschließungsanlage jeweils eine eigene Ausgleichsfläche zuzuordnen. Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten beim Ausgangszustand werden analog hierzu auch die beiden Wohngebiete „Zum Flürt“ und „Am Ehrenmal“ sowie der Kinderspielplatz von einander getrennt betrachtet und ihnen jeweils eigene Ausgleichsflächen zugeordnet. Dementsprechend wurde die Eingriffsbilanzierung überarbeitet; die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe wurden in sieben unterschiedlichen Flächenbilanzierungen dem Ursprungszustand gegenübergestellt - und zwar vier Bilanzierungen für die Erschließungsanlagen, zwei Bilanzierungen für die beiden Baugebiete „Zum Flürt“ und „Am Ehrenmal“ und eine weitere für den Kinderspielplatz.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt, so dass die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Mehrkosten entstehen der Stadt Gütersloh durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

In Vertretung

Henning Schulz

Anlagenliste:

- Übersichtsplan
- Änderungs-Bebauungsplan Nr. 266/3 (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 266 (alt)

Stadt Gütersloh

Satzung zum Änderungs-Bebauungsplan Nr. 266/3 „Stückerkamp“ (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266)

Aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685), hat der Rat der Stadt Gütersloh in der Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

I.

Der Bebauungsplan Nr. 266 „Stückerkamp“ vom 21.09.2007 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.08.2008 und der 2. Änderung vom 30.10.2009 wird geändert (3. Änderung).

II.

Als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung wird das in der anliegenden Planzeichnung durch eine unterbrochene dicke schwarze Linie gekennzeichnete Gebiet bestimmt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

III.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 vom 21.09.2007 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.08.2008 und der 2. Änderung vom 30.10.2009 gelten für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 fort.

IV.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 vom 21.09.2007 wird der Abschnitt B. VII. „Ausgleichsfläche / Zuordnung“ wie folgt neu gefasst:

„Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden

- aus der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die in der Übersicht A1 schraffiert und mit W1 gekennzeichnete Teilfläche sowie
- außerhalb des Plangebietes aus dem Grundstück: Gemarkung Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw. die in der Übersicht A2 schraffiert und mit W1 gekennzeichnete Teilfläche zum Zwecke der Herstellung von Stillgewässern und der Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken den in der Übersicht B schraffiert und mit W1 gekennzeichneten Baugrundstücken (Baugebiet „Zum Flürt“) zugeordnet.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden

- aus der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die in der Übersicht A1 schraffiert und mit W2 gekennzeichnete Teilfläche sowie
- außerhalb des Plangebietes aus den Grundstücken: Gemarkung Gütersloh, Flur 70, Flurstücke 398 tlw. und 289 tlw. die in der Übersicht A2 schraffiert und mit W2 gekennzeichneten Teilflächen zum Zwecke der Herstellung von Stillgewässern und der Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken sowie
- außerhalb des Plangebietes aus dem Grundstück: Gemarkung Gütersloh, Flur 68, Flurstück 445 tlw. die in der Übersicht A3 schraffiert und mit W2 gekennzeichnete Teilfläche zum Zwecke der Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken

den in der Übersicht B schraffiert und mit W2 gekennzeichneten Baugrundstücken (Baugebiet „Am Ehrenmal“) zugeordnet.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden

- aus der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die in der Übersicht A1 schraffiert und mit K gekennzeichnete Teilfläche sowie
- außerhalb des Plangebietes aus dem Grundstück: Gemarkung Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw. die in der Übersicht A2 schraffiert und mit K gekennzeichnete Teilfläche zum Zwecke der Herstellung von Stillgewässern und der Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken

dem Kinderspielplatz zugeordnet.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden außerhalb des Plangebietes aus dem Grundstück: Gemarkung Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw. zum Zwecke der Herstellung von Stillgewässern und der Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken

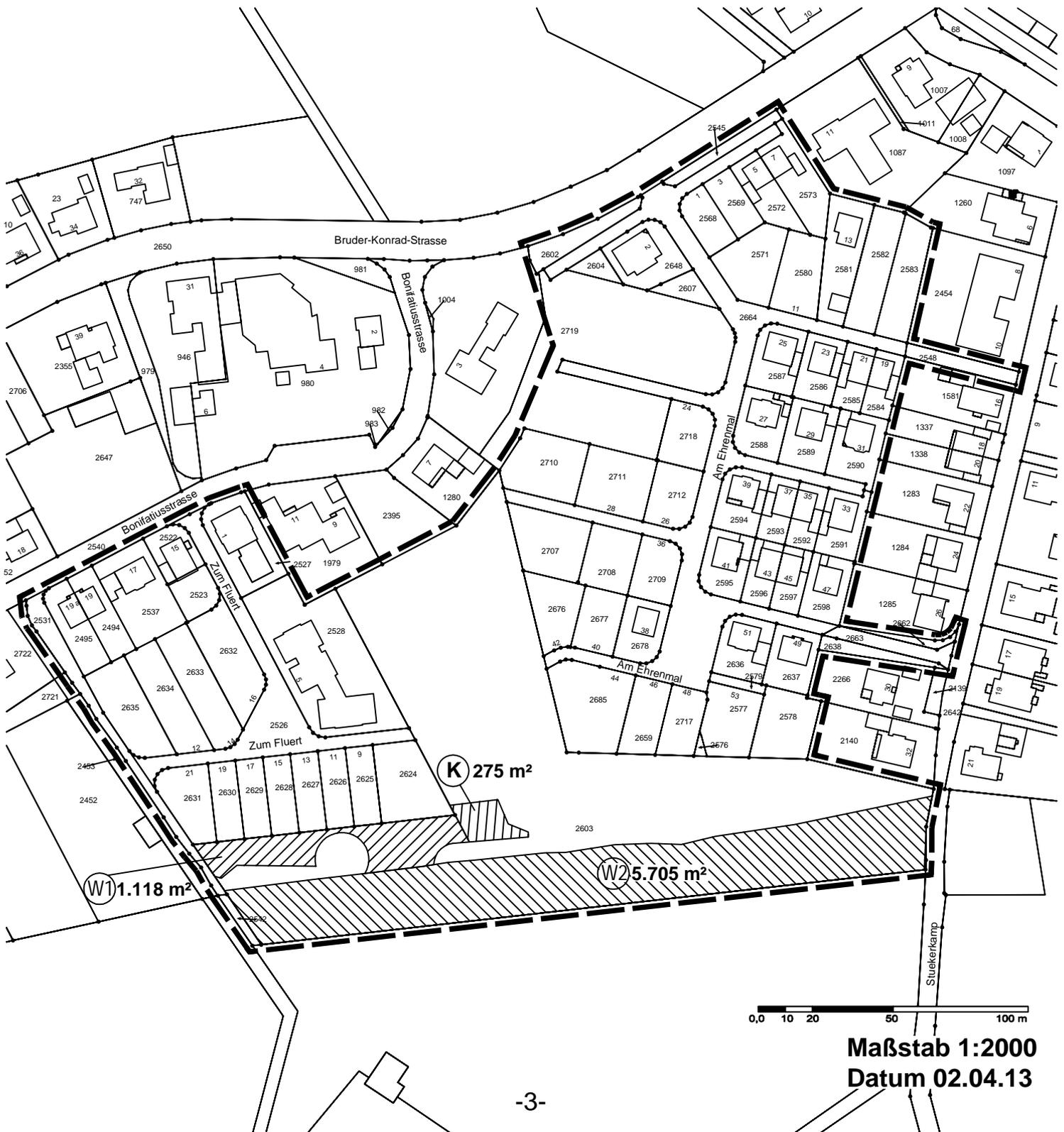
- die in der Übersicht A2 schraffiert und mit V1 gekennzeichnete Teilfläche der in der Übersicht B mit gelb gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A bzw. „Zum Flürt“) zugeordnet,
- die in der Übersicht A2 schraffiert und mit V2 gekennzeichnete Teilfläche der in der Übersicht B mit grün gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B bzw. „Am Ehrenmal“) zugeordnet,
- die in der Übersicht A2 schraffiert und mit V3 gekennzeichnete Teilfläche der in der Übersicht B mit blau gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche (Weg am westlichen Plangebietsrand) zugeordnet,
- die in der Übersicht A2 schraffiert und mit V4 gekennzeichnete Teilfläche den in der Übersicht B mit rot gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) zugeordnet.“

V.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 vom 21.09.2007 werden die Übersichten A1, A2, A3 und B durch die folgenden Übersichten A1, A2, A3, und B ersetzt:

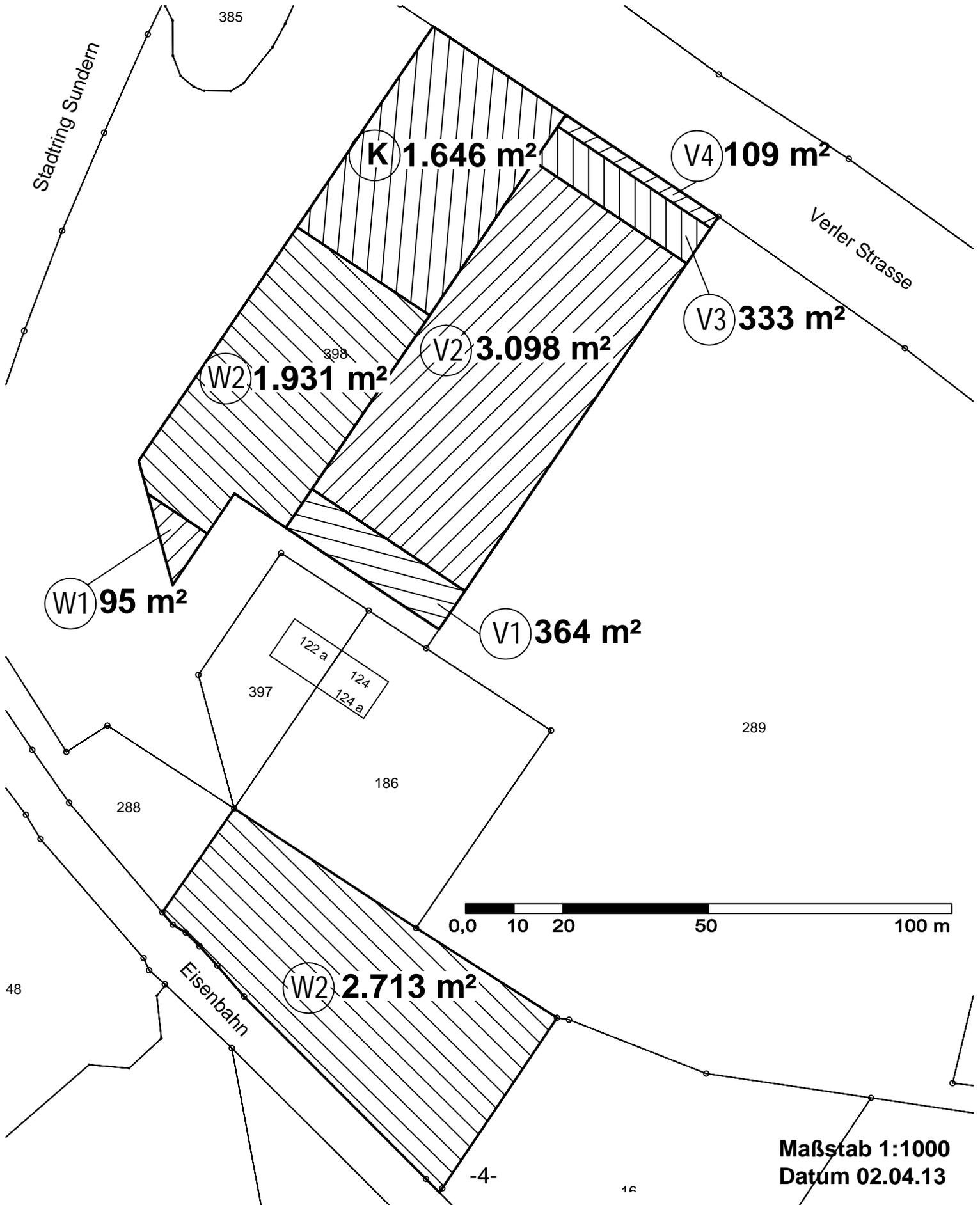
Übersicht A1:

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnete
Ausgleichflächen (schraffierte Flächen):
Gemarkung Spexard, Flur 2, Flurstück
2603 tlw.



Übersicht A2:

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnete
Ausgleichflächen (schraffierte Flächen):
Gemarkung Gütersloh, Flur 70, Flurstücke
289 tlw. und 398 tlw.



Übersicht A3:

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnete
Ausgleichfläche (schraffierte Fläche):
Gemarkung Gütersloh, Flur 68, Flurstück
445 tlw.

113



VI.

Die unter den Ziffern IV. und V. genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 vom 21.09.2007 werden auch Bestandteil des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 266/1 vom 29.08.2008 und des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 266/2 vom 30.10.2009.

Bebauungsplan Nr. 266/3

"Stückerkamp"

Gemarkung:

Spexard

Flur:

2

Maßstab:

1 : 1500

Planstand:

Entwurf

FB 61. Si / Sie
27.03.13



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Änderungs-Bebauungsplan Nr. 266/3 „Stückerkamp“ der Stadt Gütersloh (ENTWURF)

Der seit dem 23.10.2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 266 setzt im Bereich zwischen Bonifatiusstraße, Bruder-Konrad-Straße, Stückerkamp und dem Wiedey-Flüsschen Wohnbauflächen fest. Dieses Wohngebiet, das heute im Wesentlichen die beiden Straßen „Am Ehrenmal“ und „Zum Flürt“ umfasst, ist zwischenzeitlich zu großen Teilen bebaut.

Zum Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe sind im Bebauungsplan Nr. 266 Ausgleichsflächen zugeordnet worden, die zu einem Teil im Süden des Plangebietes entlang des Wiedey-Flüsschens liegen und zu einem anderen Teil außerhalb des Plangebietes im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern sowie Ruhenstrothsweg liegen. Diese Ausgleichsflächen wurden den Wohnbaugrundstücken und den Erschließungsanlagen insgesamt zugeordnet; eine Unterscheidung zwischen den durch die Wohnbaugrundstücke zu erwartenden Eingriffen und jenen, die durch die Erschließungsanlagen zu erwarten sind, erfolgte nicht.

Zur Ermittlung des beitragsfähigen Kostenanteils, den die Gemeinde zum Ausgleich eines durch die Herstellung eines durch die Erschließungsanlage bewirkten Eingriffs aufzuwenden hat, hat die Stadt bisher die Kosten in der Weise berechnet, dass sie bei Sammelausgleichsmaßnahmen eine Verteilung auf die Wohnbaugrundstücke und Straßenflächen im Verhältnis der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen hat. Aufgrund der neueren Rechtsprechung ist diese Berechnungsmethode jedoch für nicht rechtens angesehen worden. Den hierzu ergangenen Gerichtsurteilen zufolge müssen die auf die jeweilige Erschließungsanlage bezogenen Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen der betreffenden Erschließungsanlage zugeordnet werden. Im Rahmen der sog. Eingriffsbilanzierung muss demnach der Wertigkeit des Eingriffs der jeweiligen Straße ein entsprechend wertiger Ausgleich zugeordnet werden.

Zur Rechtmäßigkeit der hergestellten Ausgleichsflächen ist daher eine Änderung des Ortsrechts erforderlich; ein Planerfordernis i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Wesentliches Ziel des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 266/3 ist es, gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung jeder einzelnen Erschließungsanlage ihr jeweils eine eigene Ausgleichsfläche zuzuordnen. Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten beim Ausgangszustand werden analog hierzu auch die beiden Wohngebiete „Zum Flürt“ und „Am Ehrenmal“ sowie der Kinderspielplatz von einander getrennt betrachtet und ihnen jeweils eigene Ausgleichsflächen zugeordnet. Dementsprechend wurde die Eingriffsbilanzierung überarbeitet; die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe wurden in sieben unterschiedlichen Flächenbilanzierungen dem Ursprungszustand gegenübergestellt - und zwar vier Bilanzierungen für die Erschließungsanlagen, zwei Bilanzierungen für die beiden Baugebiete „Zum Flürt“ und „Am Ehrenmal“ und eine weitere für den Kinderspielplatz.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt, so dass die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Mehrkosten entstehen der Stadt Gütersloh durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Gütersloh, im April 2013

Die Bürgermeisterin
i.A.

Dr. Zirbel
Fachbereichsleiter

Anlage:
Eingriffsbilanzierung

Stadt Gütersloh

**Eingriffsbilanzierung
zum Änderungs-Bebauungsplan
Nr. 266/3 „Stückerkamp“**

02.04.2013

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 266/3

A. Ausgangszustand

	(A)	(B)	Summe
① Wohnbauflächen gemäß Bebauungsplan Nr. 104	5.869	1.185	7.054 m ²
② Kinderspielplatz gemäß Bebauungsplan Nr. 104	3.143	687	3.830 m ²
③ Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche gemäß Bebauungsplan Nr. 104 (Grünland)	-	442	442 m ²
④ Acker	6.224	1.269	7.493 m ²
⑤ Acker (Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.360	90	1.450 m ²
⑥ Grünland	20.350	2.493	22.843 m ²
⑦ Grünland (Randzone 1 des Biotopverbundes)	370	-	370 m ²
⑧ Baumreihen	576	391	967 m ²
⑨ Baumreihen (Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.542	22	1.564 m ²
⑩ Feldgehölze	439	35	474 m ²
⑪ Fließgewässer (Kernzone des Biotopverbundes)	399	5	404 m ²
⑫ Grünland (Kernzone des Biotopverbundes)	5.306	67	5.373 m ²
⑬ Nass- und Feuchtgrünland	2.488	200	2.688 m ²
⑭ Nass- und Feuchtgrünland (Randzone 1 des Biotopverbundes)	2.318	-	2.318 m ²
Gesamt	50.384	6.886	57.270 m²

(A) Flächen für künftiges Wohnbauland und Freiflächen

(B) Flächen für künftige Verkehrsflächen

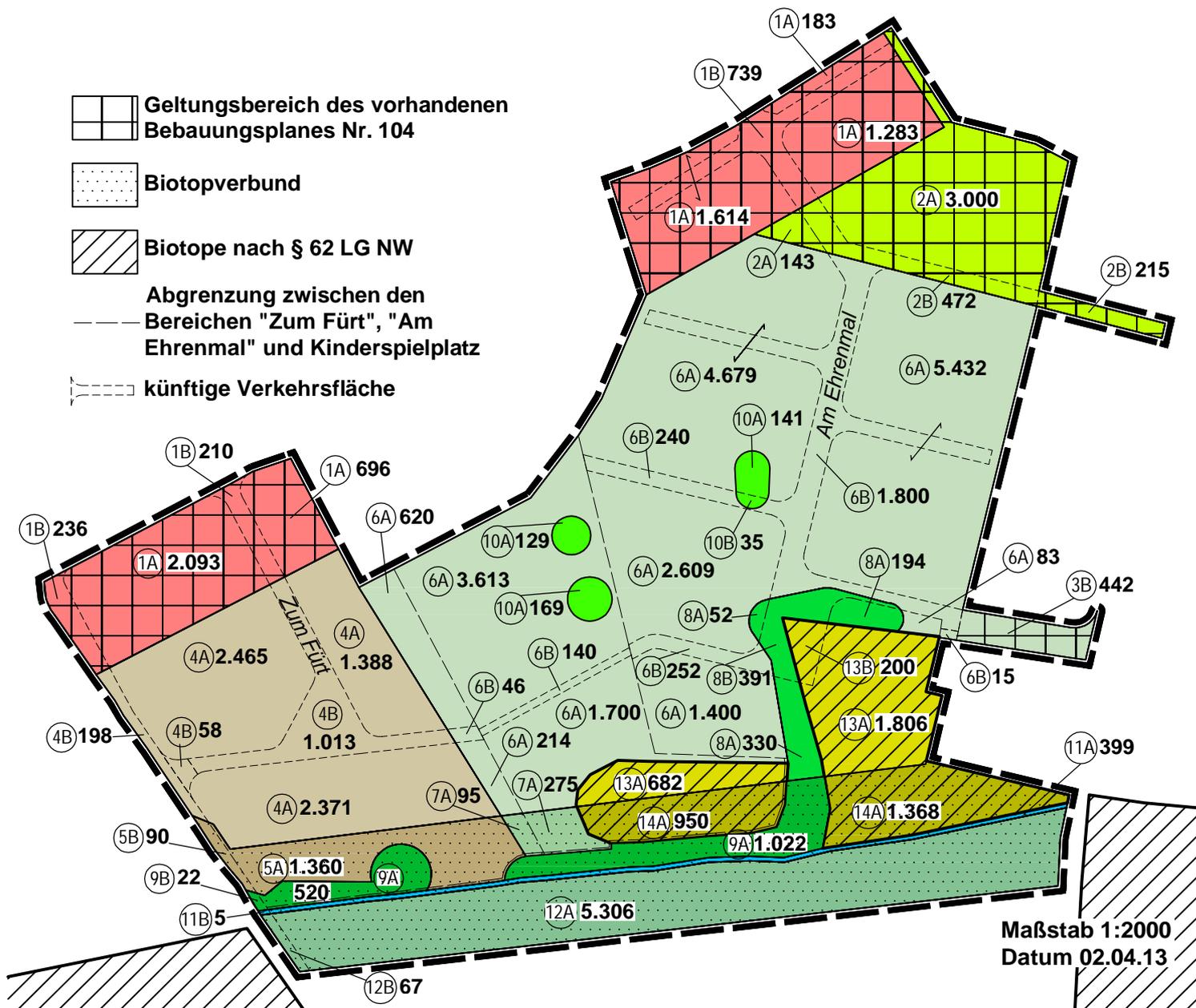
 Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 104

 Biotopverbund

 Biotope nach § 62 LG NW

Abgrenzung zwischen den Bereichen "Zum Fürt", "Am Ehrenmal" und Kinderspielplatz

 künftige Verkehrsfläche



Maßstab 1:2000
Datum 02.04.13

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

1. Wohnbauland im Bereich "Zum Flürt" (Planstraße A)**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1A		Wohnbauflächen	(2.789)				
	1.1	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	1.116	0,5	1,0	0,5	558
	4.1	strukturarme Gärten	1.673	2,0	1,0	2,0	3.347
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			2.789				3.905
Flächen im Bereich der Neuplanung							
4A	3.1	Acker	6.224	2,0	1,0	2,0	12.448
5A	3.1	Acker (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.360	2,0	1,4	2,8	3.808
6A	3.2	Grünland	834	4,0	1,0	4,0	3.336
7A	3.2	Grünland (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	95	4,0	1,4	5,6	532
9A	8.2	Baumreihen (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	520	8,0	1,4	10,0	5.200
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			9.033				25.324
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			11.822				29.229
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	95	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	238
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			95				238
Summe			11.917			Gesamtflächenwert A	29.466

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

1. Wohnbauland im Bereich "Zum Flürt" (Planstraße A)**B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzel- flächen- wert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1		Wohnbauflächen	(2.789)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	1.116	0,5	1,0	0,5	558
	4.1	strukturarme Gärten	1.673	2,0	1,0	2,0	3.347
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			2.789				3.905
Flächen im Bereich der Neuplanung							
5		Wohnbauflächen	(7.395)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	2.958	0,5	1,0	0,5	1.479
	4.1	strukturarme Gärten	4.437	2,0	1,0	2,0	8.874
8	-	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.118	6,0	1,4	8,4	9.391
10	8.2	Baumreihen (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	520	8,0	1,4	10,0	5.200
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			9.033				24.944
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			11.822				28.849
Flächen außerhalb des Plangebietes							
17	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiopte sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	95	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	618
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			95				618
Summe			11.917			Gesamtflächenwert B	29.466

Gesamtbilanz A - B = 29.466 -29.466 ≈ 0

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

2. Wohnbauland im Bereich "Am Ehrenmal" (Planstraße B)**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1A		Wohnbauflächen	(3.080)				
	1.1	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	1.232	0,5	1,0	0,5	616
	4.1	strukturarme Gärten	1.848	2,0	1,0	2,0	3.696
2A	4.6.1	Spielplatz	3.143	2,0	1,0	2,0	6.286
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			6.223				10.598
Flächen im Bereich der Neuplanung							
6A	3.2	Grünland	14.203	4,0	1,0	4,0	56.812
8A	8.2	Baumreihen	576	8,0	1,0	8,0	4.608
9A	8.2	Baumreihen (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.022	8,0	1,4	10,0	10.220
10A	8.1	Feldgehölze	141	7,0	1,0	7,0	987
11A	7.2	Wiedey-Flüsschen (Abwertung wegen geradliniger Verlauf, fehlende Beschattung durch Laubgehölze; Aufwertung wegen Kernzone des Biotopverbundes = 0,8 x 1,5 = 1,2)	399	7,0	1,2	8,4	3.352
12A	3.2	Grünland (Aufwertung wegen Kernzone des Biotopverbundes)	5.306	4,0	1,5	6,0	31.836
13A	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW	1.806	10,0	1,0	10,0	18.060
14A	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.368	10,0	1,4	10,0	13.680
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			24.821				139.555
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			31.044				150.153
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	1.931	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	4.828
16	-	Lagerplatz im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 289 tlw.	2.713	1,0 bis 2,0	1,0	1,5	4.070
17	3.1	Acker im Bereich Ruhenstrothweg - Gem. Gütersloh, Flur 68, Flurstück 445 tlw. (Aufwertung wegen Randzone 2 des Biotopverbundes)	3.618	2,0	1,3	2,6	9.407
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			8.262				18.304
Summe			39.306			Gesamtflächenwert A	168.456

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

2. Wohnbauland im Bereich "Am Ehrenmal" (Planstraße B)**B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1		Wohnbauflächen	(5.731)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	2.292	0,5	1,0	0,5	1.146
	4.1	strukturarme Gärten	3.439	2,0	1,0	2,0	6.877
2	4.5	Grünflächen	492	3,0	1,0	3,0	1.476
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			6.223				9.499
Flächen im Bereich der Neuplanung							
5		Wohnbauflächen	(16.535)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	6.614	0,5	1,0	0,5	3.307
	4.1	strukturarme Gärten	9.921	2,0	1,0	2,0	19.842
9	8.2	Baumreihen	77	8,0	1,0	8,0	616
10	8.2	Baumreihen (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.022	8,0	1,4	10,0	10.220
11	7.2	Wiedey-Flüsschen (Aufwertung wegen Kernzone des Biotopverbundes)	399	7,0	1,5	10,0	3.990
12	-	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Aufwertung wegen Kernzone des Biotopverbundes)	5.306	6,0	1,5	9,0	47.754
13	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW	114	10,0	1,0	10,0	1.140
14	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	1.368	10,0	1,4	10,0	13.680
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			24.821				100.549
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			31.044				110.048
Flächen außerhalb des Plangebietes							
17	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	1.931	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	12.552
18	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 289 tlw.	2.713	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	17.635
19	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze im Bereich Ruhenstrothsweg - Gem. Gütersloh, Flur 68, Flurstück 445 tlw. (Aufwertung wegen Randzone 2 des Biotopverbundes)	3.618	6,0	1,3	7,8	28.220
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			8.262				58.406
Summe			39.306			Gesamtflächenwert B	168.455

Gesamtbilanz A - B = 168.456 -168.455 ≈ 2
Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu 100% ausgeglichen.

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

3. Bereich Kinderspielplatz

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich der Neuplanung							
6A	3.2	Grünland	5.313	4,0	1,0	4,0	21.252
7A	3.2	Grünland (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	275	4,0	1,4	5,6	1.540
10A	8.1	Feldgehölze	298	7,0	1,0	7,0	2.086
13A	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW	682	10,0	1,0	10,0	6.820
14A	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	950	10,0	1,4	10,0	9.500
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			7.518				41.198
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	1.646	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	4.115
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			1.646				4.115
Summe			9.164	Gesamtflächenwert A			45.313

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

4. Verkehrsflächen: "Zum Flürt" (Planstraße A)**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1B		Wohnbauflächen	(210)				
	1.1	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	84	0,5	1,0	0,5	42
	4.1	strukturarme Gärten	126	2,0	1,0	2,0	252
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			210				294
Flächen im Bereich der Neuplanung							
4B	3.1	Acker	1.013	2,0	1,0	2,0	2.026
6B	3.2	Grünland	46	4,0	1,0	4,0	184
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			1.059				2.210
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			1.269				2.504
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	364	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	910
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			364				910
Summe			1.633			Gesamtflächenwert A	3.414

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

4. Verkehrsflächen: "Zum Flürt" (Planstraße A)**B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
3		Verkehrsflächen	(210)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	210	0,5	1,0	0,5	105
	8.2	Einzelbäume	0	6,0	1,0	6,0	0
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			210				105
Flächen im Bereich der Neuplanung							
15		Verkehrsflächen	(1.059)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	984	0,5	1,0	0,5	492
	8.2	Einzelbäume	75	6,0	1,0	6,0	450
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			1.059				942
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			1.269				1.047
Flächen außerhalb des Plangebietes							
17	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	364	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	2.366
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			364				2.366
Summe			1.633			Gesamtflächenwert B	3.413

Gesamtbilanz A - B =**3.414****-3.413****≈****1****Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu****100% ausgeglichen.**

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

5. Verkehrsflächen: "Am Ehrenmal" (Planstraße B)**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1B		Wohnbauflächen	(739)				
	1.1	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	296	0,5	1,0	0,5	148
	4.1	strukturarme Gärten	443	2,0	1,0	2,0	887
2B	4.6.1	Spielplatz	472	2,0	1,0	2,0	944
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			1.211				1.979
Flächen im Bereich der Neuplanung							
6B	3.2	Grünland	2.292	4,0	1,0	4,0	9.168
8B	8.2	Baumreihen	391	8,0	1,0	8,0	3.128
10B	8.1	Feldgehölze	35	7,0	1,0	7,0	245
13B	3.4.2	Nass- und Feuchtgrünland - Biotope nach § 62 LandschaftsG NW	200	10,0	1,0	10,0	2.000
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			2.918				14.541
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			4.129				16.520
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	3.098	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	7.745
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			3.098				7.745
Summe			7.227	Gesamtflächenwert A			24.265

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

5. Verkehrsflächen: "Am Ehrenmal" (Planstraße B)**B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
3		Verkehrsflächen	(1.211)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	1.136	0,5	1,0	0,5	568
	8.2	Einzelbäume	75	6,0	1,0	6,0	450
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			1.211				1.018
Flächen im Bereich der Neuplanung							
15		Verkehrsflächen	(2.918)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	2.618	0,5	1,0	0,5	1.309
	8.2	Einzelbäume	300	6,0	1,0	6,0	1.800
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			2.918				3.109
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			4.129				4.127
Flächen außerhalb des Plangebietes							
17	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	3.098	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	20.137
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			3.098				20.137
Summe			7.227			Gesamtflächenwert B	24.264

Gesamtbilanz A - B =**24.265****-24.264****≈****1****Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu****100% ausgeglichen.**

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

6. Verkehrsflächen: Weg am westlichen Plangebietsrand

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
1B		Wohnbauflächen	(236)				
	1.1	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	94	0,5	1,0	0,5	47
	4.1	strukturarme Gärten	142	2,0	1,0	2,0	283
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			236				330
Flächen im Bereich der Neuplanung							
4B	3.1	Acker	198	2,0	1,0	2,0	396
5B	3.1	Acker (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	90	2,0	1,4	2,8	252
9B	8.2	Baumreihen (Aufwertung wegen Randzone 1 des Biotopverbundes)	22	8,0	1,4	10,0	220
11B	7.2	Wiedey-Flüsschen (Abwertung wegen geradliniger Verlauf, fehlende Beschattung durch Laubgehölze; Aufwertung wegen Kernzone des Biotopverbundes = 0,8 x 1,5 = 1,2)	5	7,0	1,2	8,4	42
12B	3.2	Grünland (Aufwertung wegen Kernzone des Biotopverbundes)	67	4,0	1,5	6,0	402
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			382				1.312
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			618				1.642
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	333	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	833
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			333				833
Summe			951			Gesamtflächenwert A	2.475

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

6. Verkehrsflächen: Weg am westlichen Plangebietsrand**B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
3		Verkehrsflächen	(236)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	236	0,5	1,0	0,5	118
	8.2	Einzelbäume	0	6,0	1,0	6,0	0
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			236				118
Flächen im Bereich der Neuplanung							
15		Verkehrsflächen	(382)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	382	0,5	1,0	0,5	191
	8.2	Einzelbäume	0	6,0	1,0	6,0	0
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			382				191
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			618				309
Flächen außerhalb des Plangebietes							
17	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	333	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	2.165
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			333				2.165
Summe			951			Gesamtflächenwert B	2.474

Gesamtbilanz A - B =**2.475****-2.474****≈****1****Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu****100% ausgeglichen.**

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

7. Verkehrsflächen: Fuß- und Radwege

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert A <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
2B	4.6.1	Spielplatz	215	2,0	1,0	2,0	430
3B	3.2	Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche (Grünland)	442	4,0	1,0	4,0	1.768
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			657				2.198
Flächen im Bereich der Neuplanung							
4B	3.1	Acker	58	2,0	1,0	2,0	116
6B	3.2	Grünland	155	4,0	1,0	4,0	620
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			213				736
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			870				2.934
Flächen außerhalb des Plangebietes							
15	4.8	Baumschule im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	109	2,0 bis 3,0	1,0	2,5	273
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			109				273
Summe			979			Gesamtflächenwert A	3.207

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 266/3
"Stückerkamp"

Planungsstand: Entwurf

7. Verkehrsflächen: Fuß- und Radwege

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß beabsichtigter Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (m ²)	Grundwert P <small>(lt. Biotop- typenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert *) <small>(Sp.5 x Sp.6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp.4 x Sp.7)</small>
Flächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104							
4		Fuß- und Radwege	(657)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	332	0,5	1,0	0,5	166
	8.2	Einzelbäume	325	6,0	1,0	6,0	1.950
Zwischensumme (Flächen im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 104)			657				2.116
Flächen im Bereich der Neuplanung							
16		Fuß- und Radwege	(213)				
	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung	163	0,5	1,0	0,5	82
	8.2	Einzelbäume	50	6,0	1,0	6,0	300
Zwischensumme (Flächen im Bereich der Neuplanung)			213				382
Zwischensumme (Flächen innerhalb des Plangebietes)			870				2.498
Flächen außerhalb des Plangebietes							
17	7.3/8.1	naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern - Gem. Gütersloh, Flur 70, Flurstück 398 tlw.	109	6,0 bis 7,0	1,0	6,5	709
Zwischensumme (Flächen außerhalb des Plangebietes)			109				709
Summe			979			Gesamtflächenwert B	3.206

Gesamtbilanz A - B =**3.207****-3.206****≈****1****Damit sind die zu erwartenden Eingriffe zu****100% ausgeglichen.**

*) Die Obergrenze des anrechenbaren Gesamtwertes liegt bei 10,0

Anmerkung: Durch Auf- und Abrundungen können die angegebenen Zahlenwerte geringfügig vom rechnerischen Wert abweichen.

Ausgleichsflächen im Bereich Verler Straße/Stadtring Sundern

A. Ausgangszustand

- ⑮ Baumschule
- ⑯ Lagerplatz

7.576 m²
2.713 m²



B. Planung

- ⑰ naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken
- ⑱ naturnahe Stillgewässer/Feuchtbiotope sowie Gehölze/freiwachsende Hecken

7.576 m²

2.713 m²



Ausgleichsflächen im Bereich Ruhenstrothsweg

A. Ausgangszustand

⑰ Acker

3.618 m²



B. Planung

⑲ Hecken, Gebüsch, Feldgehölze

3.618 m²



öffentliche

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 02.05.2013	Drucksachen-Nr. 112/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin
Planungsausschuss	23.05.2013
Rat	14.06.2013

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Parallelverfahren

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in seine Abwägung einbezogen und wertet diese wie in den Anlagen aufgeführt.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und fasst den Feststellungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) und stimmt den jeweiligen Begründungen zu.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Erläuterungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Deponie im östlichen Stadtgebiet von Gütersloh im Stadtteil Avenwedde. Es handelt sich um eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, auf der auch gewerblicher Müll abgelagert wurde. Diese wurde mit einer ca. 1m hohen Deckschicht abgedeckt.

Die Fläche wird seinerzeit als Intensivgrünland genutzt. Zu den angrenzenden Flächen hin ist die Planfläche durch eine deutliche Geländekante abgesetzt.

Der Stadt Gütersloh liegt eine konkrete Bauabsicht eines Investors für eine Photovoltaikanlage auf dieser Altablagerung vor. Planungs- und baurechtlich ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen im Außenbereich allerdings ausgeschlossen, da diese gem. § 35 (1) 5 BauGB nicht gesetzlich privilegiert sind. Um den Freiraum zu schonen und eine weitergehende Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, werden Photovoltaikanlagen auf Freiflächen als Ausnahme angesehen, für die eine städtebauliche Planung erforderlich ist. Für das Vorhaben an der Avenwedder Straße bedeutet das die Durchführung von Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplans sowie Änderung des Flächennutzungsplans).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte vom 17.09.2012 bis 01.10.2012 durch Bereithaltung der Unterlagen im Fachbereich Stadtplanung. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fand vom 08.03.2013 bis 12.04.2013 statt. Es sind ebenfalls keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurde vom 19.09.2012 bis 05.10.2012 durchgeführt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB erfolgte parallel zur Offenlage vom 08.03.2013 bis 12.04.2013. Eingegangene Anregungen beziehen sich i.W. auf die vorhandene Altablagerung und den dadurch verursachten Grundwasserschaden, die Versickerung des Niederschlagswassers, mögliche Blendwirkungen sowie artenschutzrechtliche Belange. Die Anregungen wurden berücksichtigt, die Planunterlagen entsprechend ergänzt. Es wird vorgeschlagen, nunmehr den Satzungs- und Feststellungsbeschluss zu fassen.

In Vertretung

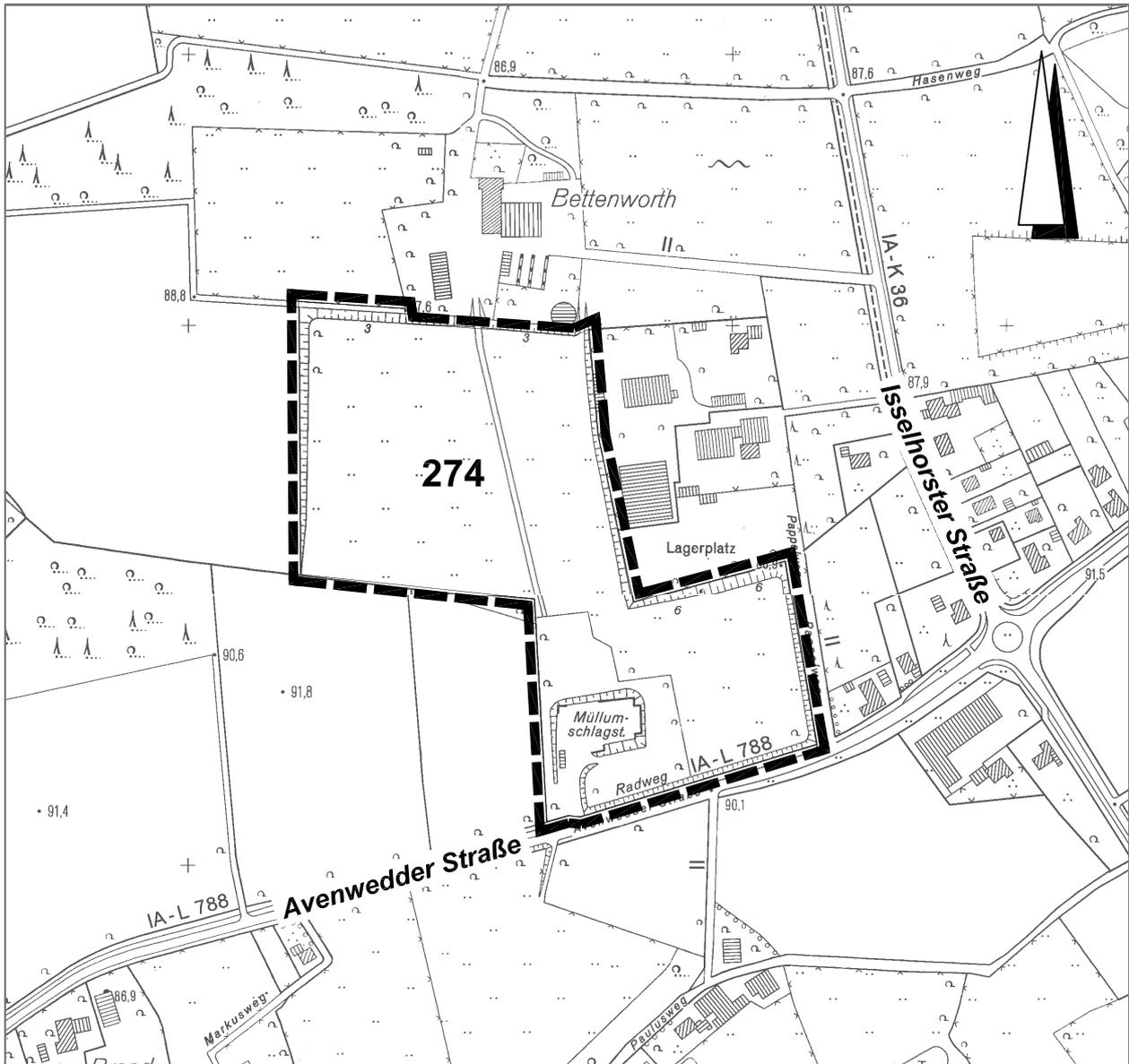
Henning Schulz

Anlagenliste:

- Übersichtsplan
- Abwägung der Stellungnahmen
- Tabelle: Planänderungen gegenüber der letzten Beratung im Planungsausschuss (21.02.2013 DS-Nr. 14/ 2013)
- Bebauungsplan (verkleinert) mit Zeichenerklärungen und Festsetzungen (Satzung)
- Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Abwägung der Stellungnahmen (5. Änderung des FNP 2020)
- Pläne (5. Änderung des FNP 2020)
- Begründung (5. Änderung des FNP 2020)

Bebauungsplan Nr. 274

"Photovoltaikanlage Avenwedde"



Übersichtsplan

Gemarkung:

Avenwedde

Flur:

5

Maßstab:

1:5000

Planstand:

Satzung



Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes

**Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 274
„Photovoltaikanlage Avenwedde“ - Anlage zu DS-Nr. 112/ 2013**

Lfd. A = Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung

Nr. B = Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Es sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

1. Amprion GmbH, Schreiben vom 25.09.2012

- A) Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens, Planungen für Höchstspannungsleitungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
 - B) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-

2. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Schreiben vom 20.09.2012

- A) Zu diesem Entwurf sind keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

3. Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 20.09.2012

- A) Aus lufttechnischer Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

4. PLEDOC Essen, Schreiben vom 21.09.2012

- A) Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer/ Betreiber: Open Grid Europe Essen, E.On Ruhrgas AG Essen, Ferngas Nordbayern GmbH Nürnberg, GasLINE Telekommunikationsnetzges. Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straehlen, - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), HaanMittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH Haan, Nordrheinische Erdgastransportgesellschaft mbH & Co.KG haan, trans Europa Naturgas Pipeline GmbH Essen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.09.2012

- A) Im betroffenen Plangebiet sind im Randbereich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird um frühzeitige und umfassende Abstimmung der Maßnahmen gebeten, Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen der Leitungen sind zu vermeiden.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zur Kenntnis genommen. Die genannten Telekommunikationslinien befinden sich i.W. im Bereich der zu erhaltenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Der Trassenplan wird an den Vorhabenträger zur Beachtung übergeben. Konkrete Konflikte mit der Neubebauung werden nicht genannt und sind nicht erkennbar.
-

6. Netzgesellschaft Gütersloh mbH, Schreiben vom 02.10.2012

- A) Seitens der Netzgesellschaft Gütersloh mbH bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. In Vorgesprächen mit den Investoren wurde dargelegt, wie der Anschluss an die Stromversorgung gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebiets Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Kabel zur Elektrizitätsversorgung verlegt wurden. Entsprechende Abstimmungen und Vorsichtsmaßnahmen sind erforderlich. Im Nahbereich der Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Es wird darum gebeten, frühzeitig die verkehrstechnische Erschließung mit der Netzgesellschaft Gütersloh mbH abzustimmen, damit die Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen rechtzeitig geplant werden können.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zur Kenntnis genommen. Die genannten Leitungen liegen i.W. im Bereich der zu erhaltenden öffentlichen Verkehrsflächen oder in Randlage hierzu. Der Trassenplan wird an den Vorhabenträger zur Beachtung übergeben.
-

7. Fachbereich Jugend und Bildung Stadt Gütersloh, Schreiben vom 05.10.2012

- A) Der Fachbereich Jugend und Bildung der Stadt Gütersloh hat keine Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

8. Kreis Gütersloh - Kreisplanung, Schreiben vom 05.10.2012

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise aus den Fachabteilungen zu:

Abteilung Bauen Wohnen Immissionen

- A) Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist darzustellen, dass es weder zu unzulässigen Blendwirkungen noch erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen kommt.
- B) Je nach Sonnenstand können von dem geplanten Anlagentyp vorübergehend Blendwirkungen ausgehen. Durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen entsprechend dem Umweltbericht, wie z.B. dem Einsatz reflexionsarmer Module, der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie der standortgerechten Strauchpflanzung zur Eingrünung und Abschirmung der Photovoltaikanlage entlang der Deponieseiten (Punkt 1.1, Punkt 2.1 sowie Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen) wird eine Blendwirkung vermieden.

Abteilung Umwelt, untere Bodenschutzbehörde

- A1) Durch die vorhandene Altablagerung wurde ein Grundwasserschaden verursacht, der sich bereits im Monitoringprogramm befindet. Die daraus resultierenden Messstellen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist ggf. der Rückbau der Photovoltaikanlage erforderlich.
- A2) Die Gründung im direkten Müllkörper ist auszuschließen, eine Überdeckung von 0,6 bis 0,8 m ist sicherzustellen und die Baumaßnahme mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- A3) Eine Versickerung des Niederschlagswassers hat weiterhin flächig zu erfolgen und punktuelle Versickerungen sind zu vermeiden.
- B1) Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ beinhaltet unter Punkt 4 eine Rückbauverfügung für bauliche und technische Anlagen für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an der Deponie. Weiter ist die Anregung unter den Punkten 3 und 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.
- B2) Die Anregung wurde aufgenommen, da auf dieser Fläche besondere Vorkehrungen bei Baumaßnahmen notwendig sind. Als Warnfunktion wurde die Fläche gemäß § 9 (5) 3 BauGB somit in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet und unter Punkt 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- B3) Da auf der i.R.s. Fläche besondere Vorkehrungen bei Baumaßnahmen notwendig sind, wurde die Anregung unter den Punkten 3 und 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abteilung Umwelt, untere Landschaftsbehörde

A1) Die geplante FNP-Änderung ist nur dann mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Das Vorhaben ist eine Altablagerung, welche landwirtschaftlich genutzt wird und im räumlichen Zusammenhang zweier Gewerbebetriebe steht. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um eine Eignungsfläche mit geringem Konfliktpotential, auch wenn es keine Vorrangfläche für Photovoltaik darstellt.

A2) Nördlich des Plangebietes befindet sich eine biotopkartierte Fläche und südlich grenzt eine im Raumordnungsplan dargestellte Fläche mit der Funktion „Freiraum zum Schutz der Natur“ an, welche sich bis zum Feuchtwiesenschutzgebiet ausdehnt. Charakteristisch für diese Flächen ist die vielfältige Strukturierung mit hohem Anteil an Dauergrünland und eingestreuten § 30 Biotopen. Sie sind nachgewiesener Lebensraum der Kiebitze.

2010 wurden auf dem westlich des Plangebietes angrenzenden Acker Kiebitze kartiert. Dieser Acker und die anschließenden Flächen sind der noch offene Verbindungskorridor zwischen Biotopverbundflächen und Teil des Kiebitz-Lebensraumes. Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind Vermeidungsmaßnahmen und ggfl. Ausgleichsmaßnahmen eines möglichen Verlusts des Teillebensraumes zu überprüfen. Bei der weiteren Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

B1) Um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen von Natur- und Landschaft zu überprüfen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind. Höchstvorsorglich wird eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme in den textlichen Festsetzungen unter 5.3 definiert. Weiter wird diese Anregung unter Punkt 2 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

B2) Um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen von Natur- und Landschaft zu überprüfen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind. Höchstvorsorglich wird eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme in den textlichen Festsetzungen unter 5.3 sowie unter Punkt 2 der Hinweise in den textlichen Festsetzungen definiert. Weiter findet sich eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen wieder.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB

Es sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB

9. Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 08.03.2013

- A) Aus luftrechtlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.
 - B) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-

10. Amprion GmbH, Schreiben vom 12.03.2013

- A) Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens, Planungen für Höchstspannungsleitungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
 - B) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-

11. Westnetz GmbH, Schreiben vom 13.03.2013

- A) Zu diesem Entwurf sind keine Bedenken und Anregungen vorzubringen. Seit Jahresbeginn ist die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Strom und Gas und übernimmt als eine 100ige Tochter der RWE Deutschland AG deren Aufgaben.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

12. Netzgesellschaft Gütersloh mbH, Schreiben vom 20.03.2013

- A) Der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine zusätzlichen Informationen zu entnehmen, die zu einer Änderung/ Ergänzung der Stellungnahme vom 02.10.2012 führen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.03.2013

- A) Im betroffenen Plangebiet sind im Randbereich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird um frühzeitige und umfassende Abstimmung der Maßnahmen gebeten, Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen der Leitungen sind zu vermeiden.

Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen ausreichende Trassen vorzusehen und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

- B) Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zur Kenntnis genommen. Die genannten Telekommunikationslinien befinden sich i.W. im Bereich der zu erhaltenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Der Trassenplan wird an den Vorhabenträger zur Beachtung übergeben. Konkrete Konflikte mit der Neubebauung werden nicht genannt und sind nicht erkennbar.

14. Kreis Gütersloh - Kreisplanung, Schreiben vom 08.04.2013

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise aus den Fachabteilungen zu:

Abteilung Straßenverkehr

- A) Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Durch die Anlage dürfen jedoch keine Blendwirkungen für den Kfz-Verkehr entstehen.
- B) Je nach Sonnenstand können von dem geplanten Anlagentyp vorübergehend Blendwirkungen ausgehen. Durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen entsprechend dem Umweltbericht, wie z.B. dem Einsatz reflexionsarmer Module, der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie der standortgerechten Strauchpflanzung zur Eingrünung und Abschirmung der Photovoltaikanlage entlang der Deponieseiten (Punkt 1.1, Punkt 2.1 sowie Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen) wird eine Blendwirkung vermieden.

Abteilung Bauen Wohnen Immissionen

- A) Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist darzustellen, dass es weder zu unzulässigen Blendwirkungen noch erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen kommt.
- B) Je nach Sonnenstand können von dem geplanten Anlagentyp vorübergehend Blendwirkungen ausgehen. Durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen entsprechend dem Umweltbericht, wie z.B. dem Einsatz reflexionsarmer Module, der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie der standortgerechten Strauchpflanzung zur Eingrünung und Abschirmung der Photovoltaikanlage entlang der Deponieseiten (Punkt 1.1, Punkt 2.1 sowie Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen) wird eine Blendwirkung vermieden.

Abteilung Umwelt

Die bestehende bodenschutzrechtliche Stellungnahme wurde in Punkt 2 angepasst:

- A1) Durch die Altablagerung wurde ein Grundwasserschaden verursacht, der sich bereits im Monitoringprogramm befindet. Die hierzu gehörenden Messstellen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist ggf. der Rückbau der Photovoltaikanlage erforderlich.
- A2) Die Gründung im direkten Müllkörper ist auszuschließen, sie muss im Bereich der unbelasteten Deckschichten erfolgen. Aktuell sind Überdeckungen von 0.9 m nachgewiesen. Die Baumaßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- A3) Eine Versickerung des Niederschlagswassers hat weiterhin flächig zu erfolgen und punktuelle Versickerungen sind zu vermeiden.
- B1) Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ beinhaltet unter Punkt 4 eine Rückbauverfügung für bauliche und technische Anlagen für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an der Deponie. Weiter ist die Anregung unter den Punkten 3 und 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.
- B2) Die Anregung wurde aufgenommen, da auf dieser Fläche besondere Vorkehrungen bei Baumaßnahmen notwendig sind. Als Warnfunktion wurde die Fläche gemäß § 9 (5) 3 BauGB somit in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet und unter Punkt 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- B3) Da auf der i.R.s. Fläche besondere Vorkehrungen bei Baumaßnahmen notwendig sind, wurde die Anregung unter den Punkten 3 und 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abteilung Gesundheit

- A) Die Abteilung Gesundheit schließt sich der Stellungnahme der Sachgebiete 4.5.1 (Abfall und Boden) und 4.2.3 (Immissionsschutz) an. Zum Schutz der umliegenden Trinkwasserbrunnen ist die Kontrolle der Grundwasserbelastung aufgrund der Altablagerung weiterhin unumgänglich.
 - B) Die Anregung wurde aufgenommen, da auf dieser Fläche besondere Vorkehrungen bei Baumaßnahmen notwendig sind. Als Warnfunktion wurde die Fläche gemäß § 9 (5) 3 BauGB somit in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet und unter den Punkten 3 und 5 in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
-

Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen zur 5. Änderung des FNP 2020 im Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ - Anlage zu DS-Nr. 112/ 2013

Lfd. A = Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung

Nr. B = Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Es sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

1. Amprion GmbH, Schreiben vom 25.09.2012

- A) Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens, Planungen für Höchstspannungsleitungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
 - B) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-

2. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Schreiben vom 20.09.2012

- A) Zu diesem Entwurf sind keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

3. Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 25.09.2012

- A) Aus lufttechnischer Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

4. PLEDOC Essen, Schreiben vom 21.09.2012

- A) Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer/ Betreiber: Open Grid Europe Essen, E.ON Ruhrgas AG Essen, Ferngas Nordbayern GmbH Nürnberg, GasLINE Telekommunikationsnetzges. Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH Essen, Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft Haan, Nordrheinische Erdgastransportgesellschaft mbH & Co.KG Haan, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH Essen.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.09.2012

- A) Im betroffenen Plangebiet sind im Randbereich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird um frühzeitige und umfassende Abstimmung der Maßnahmen gebeten, Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen der Leitungen sind zu vermeiden.
- B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

6. Fachbereich Jugend und Bildung Stadt Gütersloh, Schreiben vom 05.10.2012

- A) Der Fachbereich Jugend und Bildung der Stadt Gütersloh hat keine Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung.
- B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Kreis Gütersloh - Kreisplanung, Schreiben vom 05.10.2012

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise aus den Fachabteilungen zu:

Abteilung Bauen Wohnen Immissionen

- A) Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist darzustellen, dass es weder zu unzulässigen Blendwirkungen noch erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen kommt.
- B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Abteilung Umwelt, untere Bodenschutzbehörde

- A1) Durch die vorhandene Altablagerung wurde ein Grundwasserschaden verursacht, der sich bereits im Monitoringprogramm befindet. Die daraus resultierenden Messstellen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist ggfl. der Rückbau der Photovoltaikanlage erforderlich.
- A2) Die Gründung im direkten Müllkörper ist auszuschließen, eine Überdeckung von 0,6 bis 0,8 m ist sicherzustellen und die Baumaßnahme mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- A3) Eine Versickerung des Niederschlagswassers hat weiterhin flächig zu erfolgen und punktuelle Versickerungen sind zu vermeiden.
- B1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.
- B2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.
- B3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Abteilung Umwelt, untere Landschaftsbehörde

A1) Die geplante FNP-Änderung ist nur dann mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Das Vorhaben ist eine Altablagerung, welche landwirtschaftlich genutzt wird und im räumlichen Zusammenhang zweier Gewerbebetriebe steht. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um eine Eignungsfläche mit geringem Konfliktpotential, auch wenn es keine Vorrangfläche für Photovoltaik darstellt.

A2) Nördlich des Plangebietes befindet sich eine biotopkartierte Fläche und südlich grenzt eine im Raumordnungsplan dargestellte Fläche mit der Funktion „Freiraum zum Schutz der Natur“ an, welche sich bis zum Feuchtwiesenschutzgebiet ausdehnt. Charakteristisch für diese Flächen ist die vielfältige Strukturierung mit hohem Anteil an Dauergrünland und eingestreuten § 30 Biotopen. Sie sind nachgewiesener Lebensraum der Kiebitze.

2010 wurden auf dem westlich des Plangebietes angrenzenden Acker Kiebitze kartiert. Dieser Acker und die anschließenden Flächen sind der noch offene Verbindungskorridor zwischen Biotopverbundflächen und Teil des Kiebitz-Lebensraumes. Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen eines möglichen Verlusts des Teillebensraumes zu überprüfen. Bei der weiteren Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

B1) Um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen von Natur- und Landschaft zu überprüfen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind. Darüber hinaus betrifft die Stellungnahme nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

B2) Um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen von Natur- und Landschaft zu überprüfen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind. Darüber hinaus betrifft die Stellungnahme nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Es sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

8. Westnetz GmbH, Schreiben vom 13.03.2013

- A) Zu diesem Entwurf sind keine Bedenken und Anregungen vorzubringen. Seit Jahresbeginn ist die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Strom und Gas und übernimmt als eine 100ige Tochter der RWE Deutschland AG deren Aufgaben.
 - B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-

9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.03.2013

- A) Im betroffenen Plangebiet sind im Randbereich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird um frühzeitige und umfassende Abstimmung der Maßnahmen gebeten. Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen der Leitungen sind zu vermeiden.

Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen ausreichende Trassen vorzusehen und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

- B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.
-

10. Kreis Gütersloh - Kreisplanung, Schreiben vom 08.04.2013

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise aus den Fachabteilungen zu:

Abteilung Bauen Wohnen Immissionen

- A) Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist darzustellen, dass es weder zu unzulässigen Blendwirkungen noch erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen kommt.
- B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Abteilung Umwelt

Die bestehende bodenschutzrechtliche Stellungnahme wurde in Punkt 2 angepasst:

- A1) Durch die Altablagerung wurde ein Grundwasserschaden verursacht, der sich bereits im Monitoringprogramm befindet. Die hierzu gehörenden Messstellen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist ggf. der Rückbau der Photovoltaikanlage erforderlich.

- A2) Die Gründung im direkten Müllkörper ist auszuschließen, sie muss im Bereich der unbelasteten Deckschichten erfolgen. Aktuell sind Überdeckungen von 0,9 m nachgewiesen. Die Baumaßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- A3) Eine Versickerung des Niederschlagswassers hat weiterhin flächig zu erfolgen und punktuelle Versickerungen sind zu vermeiden.
- B1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.
- B2) Die nachgewiesenen Überdeckungen von 0,9 m werden in die Begründung zur 5. Änderung des FNP 2020 aufgenommen. Darüber hinaus betrifft die Stellungnahme nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.
- B3) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Abteilung Gesundheit

- A) Die Abteilung Gesundheit schließt sich der Stellungnahme der Sachgebiete 4.5.1 (Abfall und Boden) und 4.2.3 (Immissionsschutz) an. Zum Schutz der umliegenden Trinkwasserbrunnen ist die Kontrolle der Grundwasserbelastung aufgrund der Altablagerung weiterhin unumgänglich.
- B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und wird im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

11. Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung), Schreiben vom 27.03.2013

- A1) Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz/ Achtungsabstände, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen zu der Planung werden nicht vorgebracht.
- A2) Es wird gebeten, den Hinweis des Dezernates 53 (Immissionsschutz) zur Kenntnis zu nehmen: Die Ausweisung von Flächen für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, insbesondere zur dezentralen Erzeugung von Strom im Flächennutzungsplan ist vom Thema angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallIV nicht betroffen. Diese immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgt nur unter dem Aspekt angemessener Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallIV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/ 82/ EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18), aber beinhaltet nicht die Belange des allgemeinen Immissionsschutzes.
- B1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- B2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. PLEDOC Essen, Schreiben vom 12.03.2013

- A) Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer/ Betreiber: Open Grid Europe Essen, E.ON Ruhrgas AG Essen, Ferngas Nordbayern GmbH Nürnberg, GasLINE Telekommunikationsnetzges. Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH Essen, Mittelrheinische Erdgastransportlei-

tungsgesellschaft Haan, Nordrheinische Erdgastransportgesellschaft mbH & Co.KG
Haan, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH Essen.

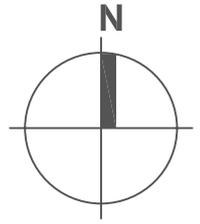
B) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planänderungen gegenüber der letzten Beratung im Planungsausschuss (21.02.2013, DS-Nr. 14/ 2013)

Anlage zu DS-Nr. 112/ 2013

Gegenstand	Planungsstand alt	Planungsstand neu	Bemerkungen
Textliche Festsetzung B.1.1:	Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen (ohne Betonfundamente) zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (Trafo- und Wechselrichtergebäude, Übergabestationen).	Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten <u>reflexionsarmen</u> Photovoltaikmodulen (ohne Betonfundamente) zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (Trafo- und Wechselrichtergebäude, Übergabestationen).	Redaktionelle Anpassung
Textliche Festsetzung B.1.3: Befristetes Baurecht	Die unter 1.1 bis 1.2 festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die unter 6.0 festgesetzte Einfriedung und die unter 7.0 festgesetzten Werbeanlagen, sind für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässig. Als Nachfolgenutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.	Zur Offenlage: Festsetzung 1.3 (alt) entfällt []	Gemäß Beschluss des PA vom 21.02.2013
Textliche Festsetzung B.4	Die Fläche unter den Photovoltaikmodulen ist als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft extensiv ohne Düngung und <u>ohne Herbizideinsatz</u> durch Beweiden, oder durch ein- bis zweimalige Mahd mit Verwertung, zu bewirtschaften und zu pflegen.	Die Fläche unter den Photovoltaikmodulen ist als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft extensiv ohne Düngung und <u>ohne Einsatz von Pestiziden/ Bioziden</u> durch Beweiden, oder durch ein- bis zweimalige Mahd mit Verwertung, zu bewirtschaften und zu pflegen.	Redaktionelle Anpassung

<p>Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung C.5.: Ordnungswidrigkeiten</p>	<p>Ordnungswidrig gem. § 84 BauO NRW handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu <u>250.00€</u> geahndet werden.</p>	<p>Zur Offenlage redaktionell angepasst: Ordnungswidrig gem. § 84 BauO NRW handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu <u>250.000 €</u> geahndet werden.</p>	<p>Gemäß Beschluss des PA vom 21.02.2013</p>
<p>Begründung allgemein</p>		<p>Fortschreibung und Anpassung</p>	



SO
PHOTOVOLTAIKANLAGEN
GRZ 0,4
H1 0,80m ü. OK Gelände
H2 3,00m ü. OK Gelände

Zeichenerklärung zum B-Plan Nr. 274 "Photovoltaikanlage Avenwedde"

A. Festsetzung und Planzeichen nach §9 BauGB i.v.m. BauNVO

	I. <u>Art der baulichen Nutzung (§9 (1) und (2) BauGB)</u>
	Sondergebiet Photovoltaikanlagen
	II. <u>Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Bau GB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)</u>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
	Höhe Photovoltaikgestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß
	Höhe Photovoltaikgestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß
	III. <u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9 (1) BauGB i.V.m. §§12, 14 und 23 BauNVO)</u>
	Baulinie
	IV. <u>Grünflächen (§9 (1) BauGB)</u>
	private Grünfläche
	V. <u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) BauGB)</u>
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	VI. <u>Sonstige Festsetzungen (§9 (5) und (7) BauGB)</u>
	Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. Kartengrundlagen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	vorhandenes Hauptgebäude
	vorhandenes Nebengebäude / Betriebsgebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Bäume

Text zum Bebauungsplan Nr. 274, "Photovoltaikanlage Avenwedde"

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436).

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 25.Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Rechtsrahmens für Strom aus solarer Strahlungsenergie und zu weiteren Änderungen im Recht der erneuerbaren Energien vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1754)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) 1, 18a und 23b, 9 (2) 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 11 (2) BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten reflexionsarmen Photovoltaikmodulen (ohne Betonfundamente) zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (Trafo- und Wechselrichtergebäude, Übergabestationen).

1.2 Zulässig sind die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Erschließungen.

1.3 Neue Freileitungen für die Stromableitung sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), (§§ 16 und 18 BauNVO),

2.1 Die minimale Höhe der Module, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule, beträgt 0,80m.

Die maximal zulässige Höhe der Modultische inklusive Module, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule beträgt 3,00m.

2.2 Je Trafo- und Wechselrichtergebäude sowie Übergabestation ist eine Grundfläche von max. 50m² zulässig. Die Höhe dieser Gebäude, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der Gebäude darf 3,00m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 (6), 14 und 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Grünfestsetzungen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche unter den Photovoltaikmodulen ist als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft extensiv ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden/ Bioziden durch Beweiden, oder durch ein- bis zweimalige Mahd mit Verwertung, zu bewirtschaften und zu pflegen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) sowie Natur- und Landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die unter 5. festgesetzten Flächen werden als temporäre Ausgleichsmaßnahmen für den Zeitraum festgesetzt, in dem die unter 1. festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ ausgeübt wird.

5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Zur Eingrünung und Abschirmung der Photovoltaikanlage sind standortgerechte Strauchpflanzung entlang der Deponieseiten anzulegen bzw. durch vorhandene Heckenstrukturen zu ergänzen. Die Pflanzungen können als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hasel (*Coryllus avellana*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 - 100 cm hoch, zu verwenden. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 m und innerhalb der Reihen 1,5m. Zu den angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Die Hecken sind in mehrjährigem Abstand durch abschnittsweises ‚auf-den-Stock-setzen‘ zu pflegen (Abschnittslänge nicht über 30 m. Insgesamt sind folgende Hecken-/ Gehölzpflanzungen vorgesehen:

Westseite:	3-reihige Heckenpflanzung ca. 260 m Länge (nördlicher Teilbereich) 1-reihige Heckenpflanzung ca. 70 m Länge (im Bereich der Zufahrt) flächige Gehölzpflanzung ca. 600 m ² Länge (im Bereich der Zufahrt)
Ostseite:	mehrere 2-reihige Heckenpflanzungen, Gesamtlänge ca. 120 m
Südseite / Südostseite:	1-reihige Strauchpflanzung ca. 290 m Länge

5.1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Um den PV-Anlagenstandort in die Landschaft einzubinden, sind standortgerechte Heckenpflanzungen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches anzulegen bzw. bestehende Hecken-/ Gehölzstrukturen zu ergänzen (s. 5.1).

5.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§§ 9 (1) 20 und 25, 9 (1a) BauGB, §§ 30 und 39 (5) 3 BNatSchG)

Durch folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Kompensationsdefizit, welches nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, in einer Größenordnung von 35.222 Wertpunkten auszugleichen: Grünlandextensivierung und Anlage einer ca. 600 m² großen Blänke innerhalb des Grünlandes.

Ausgleichsfläche: Gemarkung Avenwedde, Flur 5, Flurstück 280

Ca. 1,24 ha der Gesamtfläche sind als geschütztes Biotop (GB-4016-0168) gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 62 LG NRW ausgewiesen. Das Biotop liegt innerhalb einer ca. 3,7 ha großen Grünlandfläche.

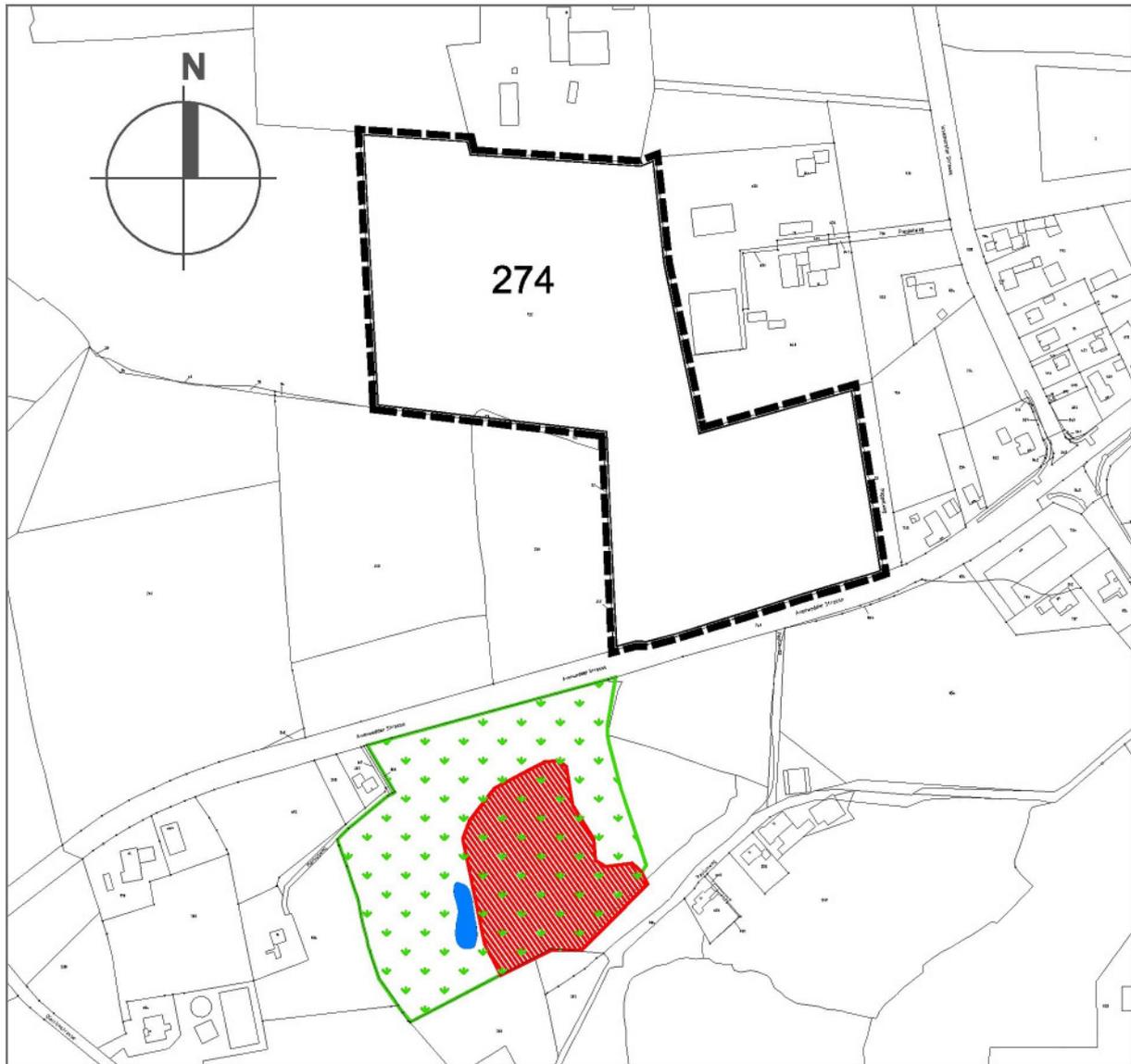
Folgende Nutzungseinschränkungen sind zur Extensivierung des Grünlandes vorgesehen:

- Grünlandmahd außerhalb der Brutzeiten ab dem 15.06. (bei späten Bruten ab dem 15.06. Verschiebung der Mahd)
- möglichst keine Beweidung oder geringer Viehbesatz bis 15.06.
- kein Walzen nach dem 15.03.
- kein Einsatz von Pestiziden / Bioziden
- keine Düngung bzw. reduzierte Düngung mit Stallmist.

Zur Anlage der Blänke ist der Boden auf einer Fläche von ca. 600 m² abzuschleppen. Die maximale Tiefe beträgt 0,5 - 0,8 m. Die Ränder sind flach mit Böschungsneigungen von 1: 3 bis 1: 10 auszugestalten. Zur Unterhaltung ist die Blänke ab Oktober turnusmäßig jeweils zu einem Drittel zu mähen. Sollten sich Röhrichte entwickeln, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Röhrichtmahd einzuhalten.

Die genaue Lage und Beschaffenheit der Blänke ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Fläche wird die Zuordnung der für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahmen verdeutlicht:



5.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 20 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Nutzungen sowie Überbauungen jeglicher Art unzulässig. Diese Flächen sind als Grünflächen zu erhalten.

5.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Sollte die Bauzeit in die Brutzeit (März bis August) der Brutvogelarten der Offenlandschaft fallen, ist die Deponiefläche zuvor auf Brutvorkommen zu kontrollieren.

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) zum Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 84, 86 und 91 Landesbauordnung (BauO NRW))

1. Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“. Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

2. Einfriedung

Die geplante Anlage gilt als elektrische Anlage, die aus Sicherheitsgründen vor Betreten durch Unbefugte zu schützen ist. Es ist daher ein entsprechender Zaun um die Anlage erforderlich, der auf eine maximale Höhe von 2,0 m begrenzt ist. Die Einzäunung ist auf der Innenseite des Gehölzbestands bzw. der Gehölzpflanzungen zu errichten.

In der Einzäunung sind Durchlässe für Klein- und Mittelsäuger einzurichten. Der Abstand zwischen Boden und Zaununterkante beträgt hierbei für Mittelsäuger 0,20 m.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel und eines Informationsschildes im Bereich der Anlageneinfahrt nicht zulässig. Die zulässige Schautafel und das zulässige Informationsschild dürfen jeweils max. eine Fläche von 2m² haben.

4. Rückbauverfügung

Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen.

Sollten Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen an den Deponien notwendig werden, sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen zu entfernen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 84 BauO NRW handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

D. Hinweise

1. Immissionen

Von der Anlagenfläche sind keine luftbelastenden Immissionen zu erwarten. Das Vorhaben hat auf die lufthygienische Situation keine Auswirkungen.

2. Ökologische Belange, Belange des Artenschutzes

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen).

Einzelheiten bezüglich der Pflanzmaßnahmen sowie der Schutz und die Pflege der bestehenden und zu erhaltenden Bäume sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind. Höchstvorsorglich wird eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme definiert, welche dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen sind.

3. Grundwasser / Versickerung

Laut „Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen“ liegt die Deponie in einem Gebiet mit ergiebigen Grundwasservorkommen (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1980A). Entsprechend der „Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen“ können Verschmutzungen schnell eindringen, breiten sich aber nur langsam aus. Verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung. Die Locker- und Festgesteine (Kies, Sand, mürber Sandstein) des Grundwasserleiters weisen eine gute Filterwirkung auf (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1980B).

Durch die anthropogene Überformung sind die natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse nachhaltig verändert worden. Eine natürliche Versickerung- und Grundwasserbeeinflussung der Planfläche ist somit nicht mehr gegeben. Das Grundwasser ist durch die Altablagerungen belastet und wird mittels Messstellen im Rahmen eines Monitorings überwacht (Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde Kreis Gütersloh vom 04.10.2012).

4. Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Abfall, Altlasten

Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist ein Bereich, dessen Böden mit Umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um die Altablagerung Nr. 8 mit der Kennzeichnung „4016 I 20 Avenwedder Straße“ lt. Altlastenkataster des Kreises Gütersloh. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Grube, in der bis 1970 Lehm für eine angrenzende Ziegelei abgebaut wurde. Die Grubensohle lag ca. 3 bis 4 m unter Geländeoberkante. In der Zeit von 1971 bis 1983 wurde auf dem Grubengelände von der Firma Vaupel eine Deponie betrieben. Die Verfüllung erfolgte überwiegend mit Industrie- und Gewerbeabfällen (80 %) sowie Boden- und Bauschutt (20 %). Die Altablagerungsfläche betrug etwa 85.000 m² und das Kippvolumen ca. 250.000 m³. Nach Beendigung des Deponiebetriebes wurde die Fläche mit Füll- und Mutterboden abgedeckt. Nachgewiesen sind Überdeckungen der unbelasteten Deckschicht von 0,6 bis 0,8 m. Vorgesehene Gründungen dürfen nicht im direkten Müllkörper, sondern müssen im Bereich der Deckschicht erfolgen. Punktuelle Versickerungen, z.B. im Bereich vorgesehener Fundamente, sind zu vermeiden. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung in den Jahren 1996 bis 1998 wurden im Abstrom Grundwasserbeeinträchtigungen durch Sickerwassereinträge aus dem Deponiekörper ermittelt. Hierzu besteht seitens der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Gütersloh) ein Monitoring- Programm zur Überwachung des Grundwassers. Die nutzungsbezogenen Untersuchungen des Oberbodens ergaben seinerzeit keine Gefährdung. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Osten der Altstandort „4016HL 82 ehem. Autowrackplatz Pappelweg“ lt. Altlastenkataster des Kreises Gütersloh an.

6. Kampfmittel

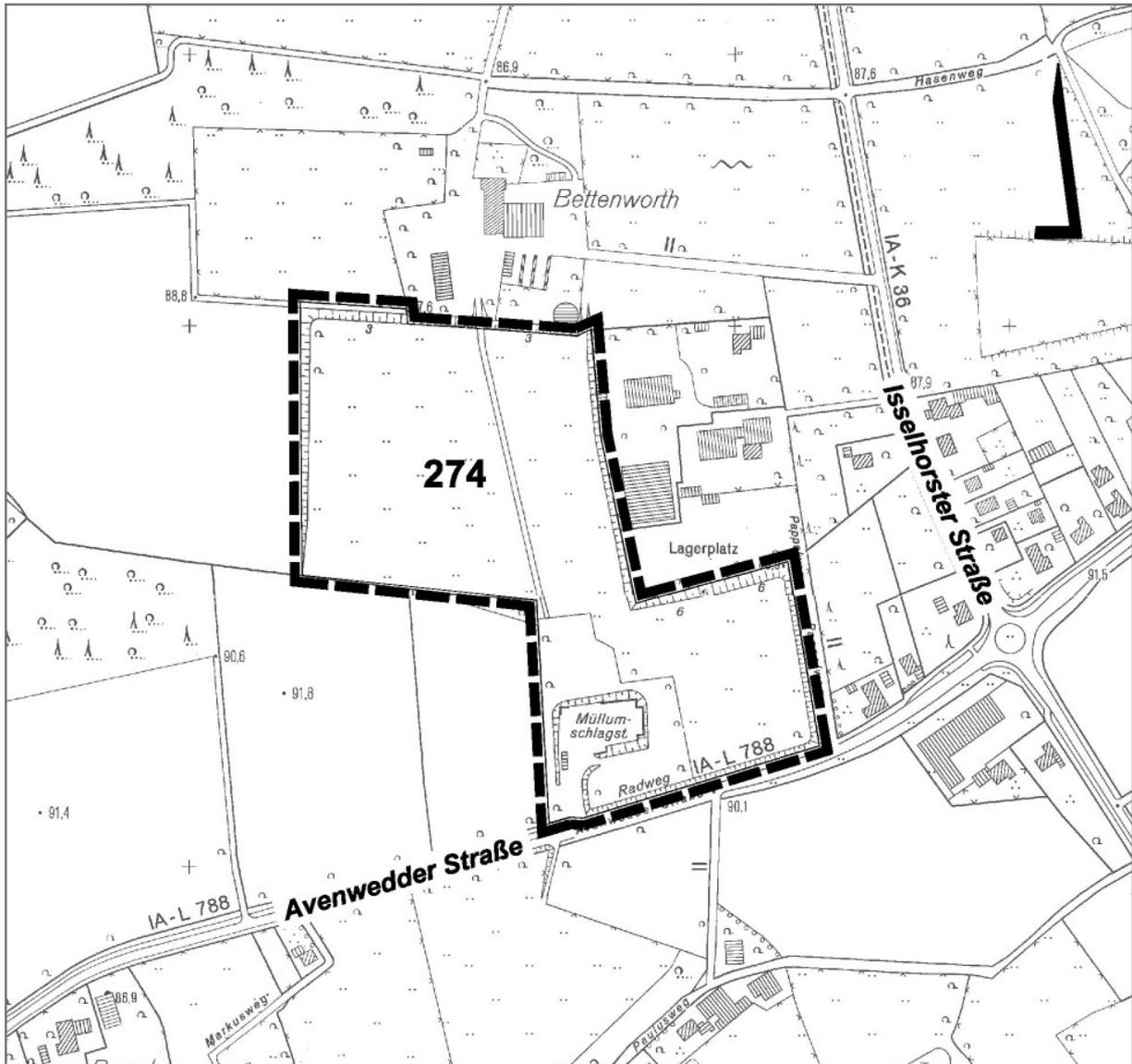
Die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, hat mitgeteilt, dass auf Basis der derzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt worden ist, dass keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Fläche vorliegt. Sämtliche Bauvorhaben in diesem Bereich werden zur Bebauung freigegeben, weitere Einzelmeldungen sind nicht erforderlich. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten allerdings sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh zu verständigen.

7. Versiegelung/ Wege

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

Stadt Gütersloh

Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung

(Satzung)

Inhaltsverzeichnis:

Planungsbericht.....	3
1. Planungsanlass und Aufgabenstellung.....	3
2. Planungserfordernis und Standortentscheidung.....	3
3. Geltungsbereich.....	4
4. Bestandssituation.....	5
5. Verfahren.....	6
6. Übergeordnete Fachplanungen.....	7
6.1. Regionalplanung.....	7
6.2. Flächennutzungsplan.....	7
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
8. Erschließung.....	8
9. Umweltbelange.....	9
9.1 Grünordnung.....	9
9.2 Artenschutz.....	9
9.3 Immissionsschutz.....	10
9.4 Eingriffsregelung.....	10
9.4.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des B-Plans.....	10
9.4.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plans.....	10
9.5. Altlasten- und Bodenschutz.....	12
10. Örtliche Bauvorschrift.....	12
10.1 Einfriedung.....	12
10.2 Werbeanlagen.....	13
11. Technische Infrastruktur.....	13

Planungsbericht

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf einer ehemaligen Deponie bei Avenwedde, Stadt Gütersloh beabsichtigt (Abb. 1).

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2010) und die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ durch die Stadt Gütersloh erforderlich. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 722, Flur 5 in der Gemarkung Avenwedde. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,4 ha.

Nach europäischem Recht sowie Bundes- und Landesgesetzgebungen sind bei Fachplanungen und Eingriffsplanungen die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu berücksichtigen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist von besonderer Relevanz, da das Artenschutzrecht nicht der allgemeinen (planerischen) Abwägung unterliegt, sondern eine eigenständige unter Umständen unüberwindbare Rechtsfolgwirkung auslöst.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt die Methodik der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV-Artenschutz) des MUNLV (2010) sowie die Handlungsempfehlungen des MWEBWV / MKULNV (2010) und überprüft die mögliche Betroffenheit sogenannter „planungsrelevanter“ Arten. Diese Prüfung erfolgt im Wesentlichen anhand einer allgemeinen Datenrecherche sowie einer Potenzialabschätzung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Die Ergebnisse stellen eine Ergänzung zum erarbeiteten Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ der Stadt Gütersloh dar. Sie dienen dem Nachweis, dass die oben genannten artenschutzrechtlichen Vorschriften der Planung nicht entgegenstehen.

2. Planungserfordernis und Standortentscheidung

Der Stadt Gütersloh liegt eine konkrete Bauabsicht eines Investors für eine Photovoltaikanlage auf einer Altablagerung im Freiraum von Avenwedde vor. Planungs- und baurechtlich ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen im Außenbereich allerdings ausgeschlossen, da diese gem. § 35 (1) Nr. 5 BauGB nicht gesetzlich privilegiert sind.

Um den Freiraum zu schonen und eine weitergehende Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, werden Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen als Ausnahme angesehen, für die eine städtebauliche Planung erforderlich wird. Diese Systematik findet sich auch im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wieder. Für das Vorhaben an der Avenwedder Straße bedeutet das die Durchführung von Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes).

Im Zuge der Voruntersuchungen wurden bei der Bezirksregierung Detmold zunächst deren Interpretation als Konversionsfläche im Sinne des § 32 (3) Nr. 2 EEG: „Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbau-licher oder militärischer Nutzung“ und der formalen Ausnahmetatbestände geklärt. Weiter wurden alternative Altablagerungsstandorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bewertet, die meisten Standorte konnten allerdings ausgeschlossen werden. Für die verbleibenden Altablagerungsstandorte wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Umwelt eine detaillierte Betrachtung durchgeführt und das vorläufige Ergebnis dieser Alternativenprüfung konnte daraufhin mit dem Kreis Gütersloh (Untere Landschafts- und Bodenschutzbehörde) abgestimmt werden.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold und dem Kreis Gütersloh ergab, dass die Eignung der Standorte für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen im Rahmen der notwendigen Bauleitplanverfahren weiter geprüft werden könne. Für eine weitere Prüfung und zur Errichtung von Photovoltaikanlagen eignete sich vorrangig die Altablagerung „4016 I 20 Avenwedder Straße“. Hierbei handelte es sich aber noch nicht um eine positive Vorentscheidung. Weitere Aspekte wie z.B. die Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen, die Eingrünung und Einzäunungen der Standorte, die Bewirtschaftung der Flächen unter den Solarmodulen, der Einsatz von Chemikalien zur Pflege der Anlagen, der Anschluss an das Stromnetz, der Umgang mit Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Altablagerungen sowie der Anlagenrückbau wurden im weiteren Verfahren untersucht.

3. Geltungsbereich

Das rund 7,4 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Avenwedder Straße in der Gemarkung Avenwedde, Flur 5 und beinhaltet die Flurstücke 32, 33 und 722.

Im Norden befinden sich eine Hofstelle sowie eine lockere Bebauung im Osten. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die zeichnerische Darstellung der vorgenannten Fläche in der Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

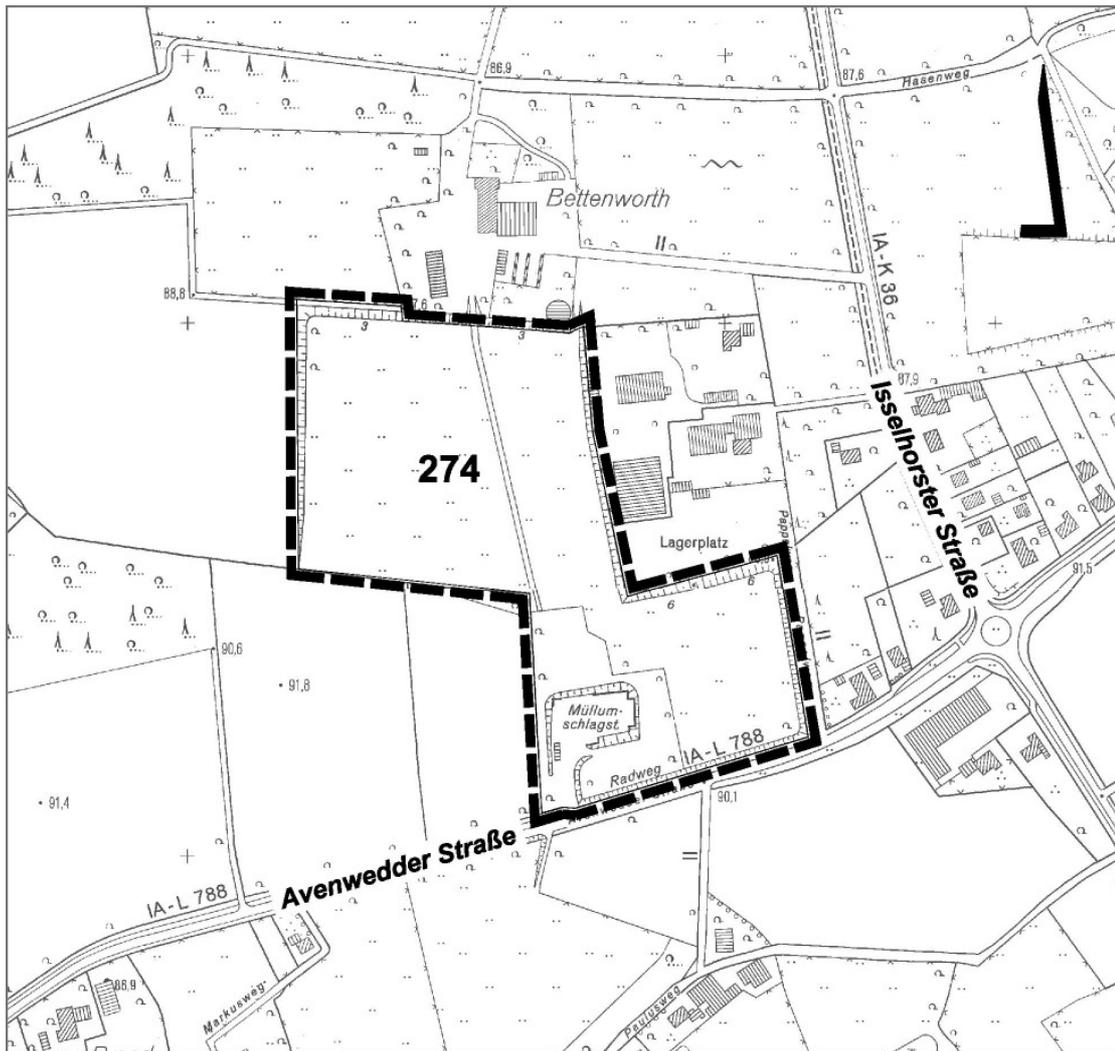


Abb. 1

4. Bestandssituation

Die Plangebietsfläche liegt im östlichen Stadtgebiet von Gütersloh im Stadtteil Avenwedde. Es handelt sich um eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie - auf der auch gewerblicher Müll abgelagert wurde. Diese wurde mit einer ca. 1 m hohen Deckschicht abgedeckt. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Zu den angrenzenden Flächen hin ist die Planfläche durch eine deutliche Geländekante abgesetzt.



Abb.2

Die genaue Nutzungsbeschreibung (Biotoptypen etc.) ist dem anliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5. Verfahren

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat in seiner Sitzung am 30.08. 2012 beschlossen, das o.g. Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB fand vom 17.09.2012 bis einschließlich 01.10.2012 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB um eine erste Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere auf potentielle Lichtimmissionen, artenschutzrechtliche Belange sowie auf einen Grundwasserschaden, welcher sich bereits im Monitoringprogramm befindet, hingewiesen.

Nach Vorlage des Umweltberichtes wurde der Entwurf erarbeitet und die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Offenlage fand vom 08.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2013 gem. § 4 (2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraumes gebeten. Verwiesen wird zur Auswertung auf die Vorlage der Verwaltung für die Beratungen im Mai 2013.

6. Übergeordnete Fachplanungen

6.1. Regionalplanung

In dem für das Stadtgebiet Gütersloh maßgeblichen Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne weitere überlagernde Freiraumfunktionen dargestellt.

Im Süden grenzt die Darstellung einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Verlauf der Avenwedder Straße (L 788) an. Weiter südlich sind teilweise Überlagerungen des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Schutz der Natur“ dargestellt. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches sind teilweise Überlagerungen des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ und Waldbereiche dargestellt.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 07.11.2012 (Aktenzeichen 32.202.12.02-2834) hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

6.2. Flächennutzungsplan

Bei der i.R.s. Fläche handelt es sich um eine 7,4 ha große Altablagerung (ehemaliger Deponiestandort) mit der Kennzeichnung „4016 I 20 Avenwedder Straße“. Sie liegt im Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche und ist im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Gütersloh als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Sie ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Eine Änderung/ Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB dar. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 stellt die Fläche als Fläche für Versorgung und Entsorgung gemäß § 5 (2) 2b und (4) 4 BauGB dar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der privaten Grünflächen in den Randbereichen, wird das Plangebiet gemäß § 11 (2) BauNVO als sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie, mit der Zweckbestimmung `Photovoltaikanlagen´ festgesetzt. Zulässig sind hier die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten reflexionsarmen Photovoltaikmodulen sowie der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Trafo- und Wechselrichtergebäude und Übergabestationen.

Die Photovoltaikanlagen sollen auf einer ehemaligen Mülldeponie errichtet werden. Aufgrund der planerischen Konfliktbewältigung, wird bei der Aufständering der Anlagenmodule bewusst auf Betonfundamente verzichtet, damit das Geländeumfeld bei der Gründung der Aufständering größtenteils unbeschädigt bleibt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die freie Landschaft. Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der Avifauna, hat die Verlegung der Anschlussleitungen zum Einspeisepunkt in das Netz unterirdisch zu erfolgen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baugebiets wird die Fläche definiert, in der die Module und die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie der erforderliche Zaun um die Anlage errichtet werden dürfen. Die Zufahrten liegen außerhalb der Baugrenze. Orientiert an der Modulüberdeckung der vorläufigen Anlagenplanung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die direkte Inanspruchnahme von Bodenflächen durch die Unterkonstruktion und Bodenverankerung wird wesentlich geringer sein.

Zur weiteren Definition des Maßes der Nutzung wird die Höhe der Module und der Nebengebäude sowie die Grundfläche pro Nebengebäude begrenzt. Zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren müssen die Module einen Abstand von min. 0,8m ab OK Gelände haben. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und um eine Blendwirkung zu vermeiden, ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 3,00m begrenzt.

8. Erschließung

Da im Betrieb der Photovoltaik-Anlage keine Menschen dauerhaft auf dem Gelände arbeiten und ansonsten auch kein Lieferverkehr auftritt, sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung eines Solarparks generell gering. Das Gelände wird lediglich zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken sporadisch durch Betriebspersonal aufgesucht.

Das Gelände ist über zwei Zufahrten erschlossen. Von Süden über den bestehenden Weg zum ehemaligen Hubschrauberlandeplatz von der Avenwedder Straße und von Norden über die Hofstelle Bettenworth. Darüber hinaus sind unbefestigte Wege zwischen den Modulen vorgesehen.

9. Umweltbelange

9.1 Grünordnung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist somit als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden, mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr. Während der Laufzeit der Anlage sollen weder Düngung noch der Einsatz von Pestiziden/ Bioziden erfolgen. Die Anlage wird allseitig eingegrünt. Hierzu werden auf dem Baugrundstück Flächen für eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Bezüglich des Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft und näherer Erläuterungen zu dem Umweltbelangen wird auf den Umweltbericht sowie auf Punkt 9.4 dieser Begründung verwiesen.

9.2 Artenschutz

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind. Höchstvorsorglich wird eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme definiert. Sollte also die Bauzeit in die Brutzeit (März bis August) der Brutvogelarten der Offenlandschaft fallen, ist die Deponiefläche zuvor auf Brutvorkommen zu kontrollieren.

Von einem Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der geplanten PV-Anlagenfläche wird insgesamt nicht ausgegangen. Betroffenheiten können ausgeschlossen werden. Auf eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II, Kap. 2.2 ASP) kann daher verzichtet werden.

Durch die Aufstellung von Freiflächenphotovoltaikanlagen kommt es anlage- und baubedingt zu einer flächendeckenden Habitatveränderung auf der Anlagenfläche. Durch eine entsprechende Einzäunung der Flächen, die auch weiterhin einen Austausch zwischen der Anlagenfläche und den umliegenden Strukturen ermöglichen, kann eine Isolation der Anlagenfläche verhindert und die generelle Beeinträchtigung des Gesamtraums möglichst gering gehalten werden.

Je nach Sonnenstand können von dem geplanten Anlagentyp vorübergehend Blendwirkungen ausgehen. Durch den Einsatz reflexionsarmer Module kann eine Beeinträchtigung der Orientierung der Avifauna vermieden werden.

9.3 Immissionsschutz

Schallemissionen gehen bei dem geplanten Anlagentyp nur von den Trafos und Wechselrichtern aus und diese auch nur tagsüber. Da diese in Gebäuden untergebracht sind, werden die Emissionen bereits an der Quelle reduziert. Die Schallemissionen sind insgesamt als gering einzustufen.

9.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (2) BauGB sind Umwelt schützende Belange in die Abwägung gem. § 1 (6) BauGB einzustellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008B). Das Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung des vorhandenen Zustands mit der Planungssituation vor.

Die Eingriffsermittlung umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Eingriffszeitpunkt (siehe 5.2 des Umweltberichtes).

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 35.222 Wertpunkten. Bei einem Aufwertungspotenzial einer Ausgleichs- und Ersatzfläche um beispielsweise 2 Wertstufen, entsteht ein Flächenbedarf von ca. 1,8 ha.

9.4.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des B-Plans

Randliche Gehölzpflanzungen:

Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches werden standortgerechte Heckenpflanzungen angelegt bzw. bestehende Hecken-/ Gehölzstrukturen ergänzt. Zum Einen dient diese Maßnahme der Eingrünung und Einbindung des Anlagenstandortes in die Landschaft, zum Anderen werden Lichtimmissionen durch die Abschirmung der Photovoltaikanlage vermieden. (s. Kap. 5.1 des Umweltberichtes). Die Gehölzpflanzungen wurden in die Wertigkeit der Planung mit eingerechnet.

9.4.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plans

Das verbleibende Kompensationsdefizit in einer Größenordnung von 35.222 Wertpunkten wird durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ausgeglichen.

Grünlandextensivierung und Anlage einer Blänke:

Aufgrund der Bedeutung der angrenzenden Flächen als Lebensraum für Brutvögel des Offenlandes - insbesondere für den Kiebitz - und der Lage der Planfläche im Verbindungskorridor zwischen den Kiebitzlebensräumen, wird ein südlich der Eingriffsfläche liegendes Grünland durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet. Das Flurstück mit der Flurstücksnummer 280, Flur 5 liegt in der Gemarkung Avenwedde und hat eine Gesamtgröße von ca. 5,4 ha.

Ca. 1,24 ha der Gesamtfläche sind als geschütztes Biotop (GB-4016-0168) gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 62 LG NRW ausgewiesen worden. Es handelt sich um eine Seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Arten wie Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Zweizeiliger Segge (*Carex disticha*), Sumpfschachtelhalm (*Equisetum palustre*), Gemeiner Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Binsenarten. Die Aufnahme des geschützten Biotops erfolgte im Jahr 2011. Die Plausibilisierung des Biotops durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh steht noch aus. Änderungen in der Einstufung der Wertigkeit sind somit noch möglich. Das Biotop liegt innerhalb einer Grünlandfläche, die abzüglich des Biotops ca. 2,47 ha groß ist. Die Grünländer werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück umfasst des Weiteren einen Laubholzbestand, einen Fahrweg und Ackerland.

Extensivierung von Grünland (1,87 ha Intensivgrünland, 1,24 ha intensiv genutztes Feucht- und Nassgrünland [Geschütztes Biotop])

Folgende Nutzungseinschränkungen sind zur Extensivierung des Grünlandes vorgesehen:

- Grünlandmahd außerhalb der Brutzeiten ab dem 15.06. (bei späten Bruten ab dem 15.06. Verschiebung der Mahd)
- möglichst keine Beweidung oder geringer Viehbesatz bis 15.06.
- kein Walzen nach dem 15.03.
- kein Einsatz von Pestiziden / Bioziden
- keine Düngung bzw. ggf. reduzierte Düngung mit Stallmist.

Anlage einer ca. 600 m² großen Blänke innerhalb des Grünlandes

Insbesondere zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für den Kiebitz wird ein Flachgewässer mit periodischem Wasserstand angelegt. Blänken führen i. d.R. in den Wintermonaten bis in den Frühling hinein Wasser. Der gut stocheffähige Boden im Bereich der Blänke dient auch anderen Wiesenvögeln zur Nahrungsaufnahme.

Laut der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (Geologischer Dienst NRW 2012) liegt die Ausgleichsfläche in einem Bereich mit typischen Gleyböden, zum Teil Podsol-Gley, einem durch Grundwassereinfluss geprägten Bodentyp. Das Gelände fällt von der Straße nach Süden hin ab. Die Blänke wird daher im südlichen Drittel der Fläche in ausreichender Entfernung zu bestehenden Gehölzstrukturen angelegt.

Zur Anlage wird der Boden auf einer Fläche von ca. 600 m² abgeschoben. Die maximale Tiefe beträgt 0,5 - 0,8 m. Die Ränder werden flach gestaltet (Böschungsneigungen von 1: 3 bis 1: 10). Zur Unterhaltung wird die Blänke ab Oktober turnusmäßig jeweils zu einem Drittel gemäht. Sollten sich Röhrichte entwickeln, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Röhrichtmahd einzuhalten. Nach § 39 (5) Nr. 3 BNatSchG dürfen Röhrichte zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zurückgeschnitten werden.

Die genaue Lage und Beschaffenheit der Blänke ist mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Ort abzustimmen.

Das Aufwertungspotenzial der externen Kompensationsfläche wird im Umweltbericht näher dargestellt. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 828 Wertpunkten (36.050 WP - 35.222 WP).

Durch die beschriebenen Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation, der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

9.5. Altlasten- und Bodenschutz

Die Photovoltaikanlage soll auf einer ehemaligen Mülldeponie errichtet werden. Als Warnfunktion ist diese Kennzeichnung der belasteten Fläche nach § 9 (5) 3 BauGB somit unerlässlich, da hier besondere Vorkehrungen bei Baumaßnahmen notwendig sind.

Zur Gründung der Aufständigung sind Schraub- oder Rammfundamente vorgesehen, bei denen das Geländeumfeld größtenteils unbeschädigt bleibt und Flächenversiegelungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind mit dieser Verankerung ein lückenloser Bewuchs sowie eine Bewirtschaftung der Fläche möglich.

Bei der Verkabelung der Module können Bodenumlagerungen und Vermischungen auftreten. Die Gründung der Schraubdübel, Pfähle erfolgt im Bereich der unbelasteten Deckschichten und berührt den Müllkörper nicht. Ob und inwieweit Auswirkungen auf den Bodenschutz durch die Realisierung der Baumaßnahme trotzdem ausgelöst werden, muss im weiteren Verfahren untersucht und ggf. ein Fachgutachter eingeschaltet werden.

10. Örtliche Bauvorschrift

10.1 Einfriedung

Die geplante Anlage gilt als elektrische Anlage, die aus Sicherheitsgründen vor Betreten durch Unbefugte zu schützen ist. Es ist daher ein entsprechender Zaun um die Anlage erforderlich, der auf eine maximale Höhe von 2,0 m begrenzt ist.

In Bezug auf Klein- und Mittelsäuger (z. B. Mäuse, Feldhase, Fuchs) ist die weitere Nutzbarkeit des Standorts abhängig von der Einfriedung. Um auch in Zukunft einen Austausch zwischen den Planflächen und ihrem Umfeld zu ermöglichen, sind daher entsprechende Durchlässe vorzusehen.

10.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl beschränkt.

11. Technische Infrastruktur

Durch die vorliegende Planung wird die Neuanlage öffentlicher Infrastruktureinrichtungen nicht erforderlich.

Da auf dem Gelände keine Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ist weder eine Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes, noch der Ausbau der Entwässerung erforderlich. Auch entsteht kein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Die Erschließung bzw. die Einspeisung müssen seitens des Betreibers sichergestellt und im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Gütersloh, im April 2013

Die Bürgermeisterin
i.A.



Dr. Zirbel
(Fachbereichsleiter)

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ gemäß § 10 (4) BauGB

1. Planungsziel und wesentliche Inhalte

Wesentliches Planungsziel ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Deponie im östlichen Stadtgebiet von Gütersloh im Stadtteil Avenwedde. Es handelt sich um eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, auf der auch gewerblicher Müll abgelagert wurde. Diese wurde mit einer ca. 1m hohen Deckschicht abgedeckt. Die Fläche wird seinerzeit als Intensivgrünland genutzt. Zu den angrenzenden Flächen hin ist die Planfläche durch eine deutliche Geländekante abgesetzt.

Der Stadt Gütersloh liegt eine konkrete Bauabsicht eines Investors für eine Photovoltaikanlage auf dieser Altablagerung vor. Planungs- und baurechtlich ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen im Außenbereich allerdings ausgeschlossen, da diese gem. § 35 (1) 5 BauGB nicht gesetzlich privilegiert sind. Um den Freiraum zu schonen und eine weitergehende Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, werden Photovoltaikanlagen auf Freiflächen als Ausnahme angesehen, für die eine städtebauliche Planung erforderlich ist.

Zur Integration des Bauvorhabens in das Umfeld dienen detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Natur- und Landschaftsbezogene Festsetzungen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht dargestellt und durch die Festsetzungen umgesetzt. Durch die Wahl einer bereits überprägten Konversionsfläche kann das naturschutzfachliche Konfliktpotenzial reduziert werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen können unter Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen wird eine Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008B). Als Kompensationsmaßnahme werden die innerhalb des Geltungsbereiches angelegten Gehölzpflanzungen, die der Einbindung der Anlagenfläche ins Landschaftsbild dienen, angerechnet. Das verbleibende Kompensationsdefizit in einer Höhe von 35.222 Wertpunkten wird extern durch die Extensivierung von Grünland (1,87 ha, 1,24 ha) und die Anlage einer Blänke (600 m²) auf dem Flurstück 280 tlw., Flur 5 in der Gemarkung Avenwedde vollständig ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte vom 17.09.2012 bis 01.10.2012 durch Bereithaltung der Unterlagen im Fachbereich Stadtplanung. Im Rahmen der Bürgerversammlung sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fand vom 08.03.2013 bis 12.04.2013 statt. Es sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurde vom 19.09.2012 bis 05.10.2012 durchgeführt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB erfolgte parallel zur Offenlage vom 08.03.2013 bis 12.04.2013. Eingegangene Anregungen beziehen sich i.W. auf die unter Punkt 2 bereits erläuterten Aspekte, auf die vorhandene Altablagerung und den dadurch verursachten Grundwasserschaden, die Versickerung des Niederschlagswassers, mögliche Blendwirkungen sowie artenschutzrechtliche Belange. Die Anregungen wurden berücksichtigt, die Planunterlagen entsprechend ergänzt.

4. Planentscheidung

Durch die Realisierung der Maßnahme wird insbesondere den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen. Bereits im Zuge der Voruntersuchungen wurden alternative Altablagerungsstandorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bewertet und die meisten Standorte ausgeschlossen. Kriterien waren hierbei u.a. die Biotopverbundplanung, Darstellungen von Flächen zur Entwicklung der Natur und der Landschaft sowie Bachniederungen nach dem FNP 2020, bereits vorhandene Versiegelungen, Vorbelastungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft. Im Ergebnis wurden zwei Altablagerungen als am ehesten für die Errichtung von Solaranlagen geeignet angesehen.

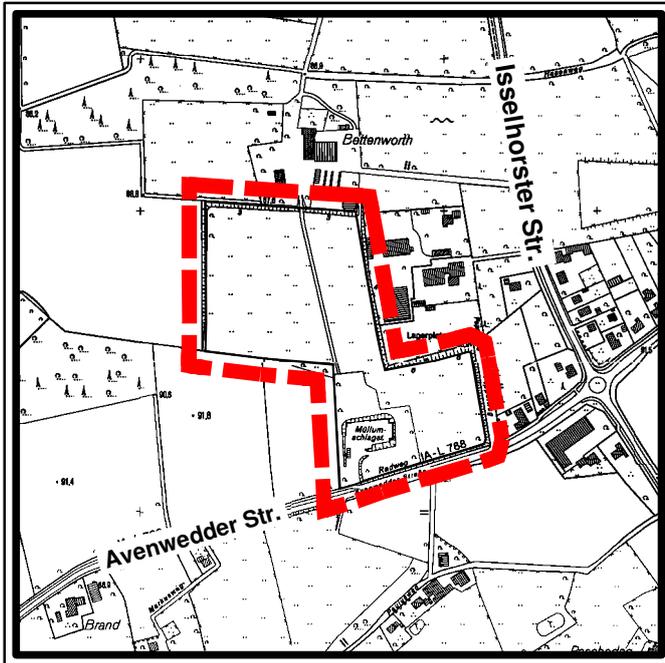
Für die an der Avenwedder Straße gelegene Altablagerung Nr. 8 „4016 I 20 Avenwedder Straße“ ist ein konkretes Vorhaben zur Errichtung von Solaranlagen an die Stadt Gütersloh herangetragen und die Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung somit fortgeführt worden.

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung
22.04.2013

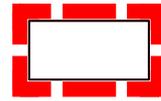
5. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



LEGENDE:



Geltungsbereich
5. Änderung



Lage der 5. Änderung



Stadtgrenze Gütersloh



Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (verkleinert)
© Kreis Gütersloh, Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung, Nr. 2002/8512

PLAN 1
61.4 - 27.07.2012

Übersichtsplan Maßstab 1 : 100.000



5. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2020 vom 23.10.2007

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Kennzeichnungen



Umgrenzung und Kennzeichnungen von
Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
hier: Altablagerungen; Altstandorte siehe Plan 12 in
der Begründung zum FNP 2020



Geltungsbereich der 5. Änderung

Darstellung der 5. Änderung des FNP 2020

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Flächen für Versorgung und Entsorgung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b und Nr. 4, Abs. 4 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die
Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen; Anlagen,
Einrichtungen und sonstige Maßnahmen,
die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs.4 BauGB)



Erneuerbare Energien

s = Nutzung solarer Strahlungsenergie

Kennzeichnungen



Umgrenzung und Kennzeichnungen von
Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
hier: Altablagerungen; Altstandorte siehe Plan 12 in
der Begründung zum FNP 2020



Geltungsbereich der 5. Änderung



Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (verkleinert)
© Kreis Gütersloh, Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung, Nr. 2002/8512

61.4 - 08.10.2012

Plan 2 Maßstab 1 : 10.000

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



**Begründung und Umweltbericht
nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch**

**zur 5. Änderung
des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)**

**im Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 274
„Photovoltaikanlage Avenwedde“**

Az. 61/4-3.4.5

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	2
1.	Alternativenprüfung und Standortentscheidung	2
2.	Geltungsbereich und Darstellungen des Flächennutzungsplans	13
3.	Bedarf für die Änderung des FNP 2020	13
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
5.	Bestandsaufnahme und Plankonzeption	14
6.	Flächenbilanz	16
7.	Umweltbericht	16
8.	Verfahrensablauf	17
9.	Hinweis zur Abwägung	17

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 23.10.2011 beantragt ein örtliches Architekturbüro im Namen einer Bauherrngemeinschaft die Einleitung eines Planverfahrens für eine Photovoltaik-Anlage (Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) auf Freiflächen an der Avenwedder Straße. Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um die Altablagierung (ehemaliger Deponiestandort) Nr. 8 mit der Kennzeichnung „4016 I 20 Avenwedder Straße“. Sie liegt im Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Für das Vorhaben wird geltend gemacht, dass es sich bei dem Standort um eine Altablagierung und somit um eine Konversionsfläche im Sinne des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien – Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) – handelt, woraus sich bestimmte Vergütungspflichten für den Netzbetreiber ergeben.

Planungs- und baurechtlich ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen im Außenbereich ausgeschlossen, da sie nicht wie z.B. die Nutzung der Wind- oder Wasserenergie nach § 35 (1) Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich privilegiert ist. Hingegen können Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, an und in Fassaden von Gebäuden gesetzlich privilegiert errichtet werden. Um den Freiraum zu schonen und eine weitergehende Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, werden Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen als Ausnahme angesehen, für die eine städtebauliche Planung erforderlich wird. Diese Systematik findet sich auch im EEG wieder. Somit wird für das Vorhaben an der Avenwedder Straße die Durchführung von Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans) notwendig.

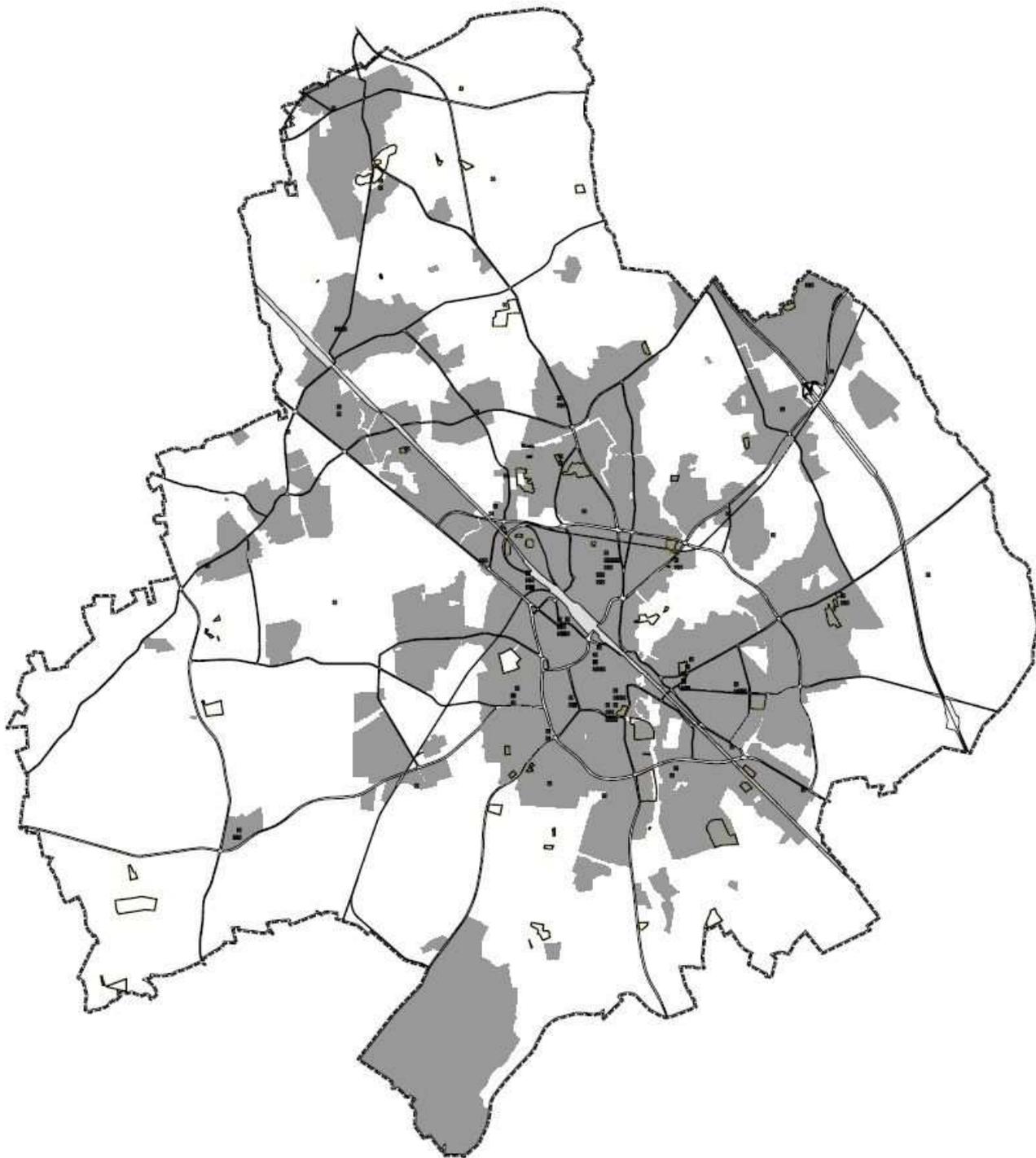
1. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht die Pflicht zur Prüfung alternativer Standorte (§ 2 BauGB, Vorschriften zur Umweltprüfung). Hierfür werden alle 56 Altablagierungsstandorte im Stadtgebiet (vgl. Begründung zum FNP 2020, Kapitel 5.10 „Kennzeichnungen“, Tabelle 17 „Altablagierungen in der Stadt Gütersloh“ und Plan 12 „Altablagierungen und Altstandorte“) hinsichtlich ihrer Eignung zur Errichtung von Solaranlagen bewertet.

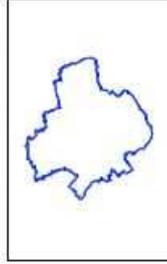
Altanlagen und Altstandorte
 4m 1:1

-  Altanlagen
-  Altstandorte

- sonstige Darstellungen**
-  Block, Gewerkebedarf, Vieh- und Entsorgungsfähiges
 -  Mehrzweckgen
 -  Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen
- sonstige Kennzeichnungen**
-  Staats- bzw. Bürgergrenze

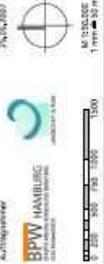


Stadt Gütersloh
 Flächennutzungsplan 2020



Auftraggeber: **BPW HAMBURG**
 Landschaftsplanung

Planmaßstab: 1:10000
 Maßstab: 1:10000



5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

In einer planerischen Analyse als erstem Schritt werden die Darstellungen des FNP 2020 und des Regionalplanes ermittelt sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet überprüft.

Altablagerng Nr. 1 „4016 IM 11 An den Sandgruben“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft und zur Entwicklung der Natur/ Bachniederung
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerng Nr. 2 „4016 IB 12, I 13, B 14 Am Üssenpohl“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerng Nr. 3 „4016 I 15 Friedrichsdorf I“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ohne weitere Freiraumfunktion bzw. Zweckbestimmung)
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerng Nr. 4 „4016 M 16 Friedrichsdorf II“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Waldbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerng Nr. 5 „4016 M 17 Friedrichsdorf III“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft/ Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ohne weitere Freiraumfunktion bzw. Zweckbestimmung)
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerng Nr. 6 „4016 B 18 Carl-Zeiß-Straße“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerng Nr. 7 „4016 Sm 19 Paderborner Straße“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft und zur Entwicklung der Landschaft/ elektrische Freileitung
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" und "Schutz der Natur"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Altablagerung Nr. 8 „4016 I 20 Avenwedder Straße“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ohne weitere Freiraumfunktion bzw. Zweckbestimmung)
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 9 „4016 IB 21 Klessmanns Höhe“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 10 „4016 M 22 Geranienweg“

- Darstellung im FNP 2020: Grünfläche mit Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage"
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 11 „4016 IM 23 Lilienstraße“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 12/27 „4016 M 24 Ziegeleiweg“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 13 „4016 I 25, M 26 Reithallenweg I und II“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ohne weitere Freiraumfunktion bzw. Zweckbestimmung)
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja/ nein

Altablagerung Nr. 14 „4015 B 2 Hakenheide Ost“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft, Bachniederung
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 15 „4015 B 4 Niehorster Brinke/Hakenheide“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Altablagerung Nr. 16/25 „4015 SmB 18 Am Stellbrink“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft/ Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich/ Waldbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 17 „4015 SmB 20 Herzebrocker Straße (Putzhagen)“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 18 „4016 Sm 36 Johannes-Brahms-Straße“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft, Bachniederung
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 19 „4016 M 33 Karl-Rogge-Weg“

- Darstellung im FNP 2020: Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 20 „4116 M 19 Rhedaer Straße“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 21 „4016 IM 35 Auf dem Knüll“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 22 „4016 IM 34 Barkey's Hof“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für den Gemeinbedarf
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 23 „4016 M 29 Mohns Park“

- Darstellung im FNP 2020: Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 24 „4016 IM 28 Auf der Benkert“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Altablagerung Nr. 26 „4016 M 27 Holzheide“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ohne weitere Freiraumfunktion bzw. Zweckbestimmung)
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 28 „4016 IM 31 Zum Stillen Frieden“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche/ Grünfläche mit Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"/ Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 29 „4016 M 37 Auf'm Erley“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Waldbereich, regionaler Grünzug
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 30 „4015 I 23 Hakenheide West“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft, Bachniederung
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 31 „4016 M 61 Mangelsdorfstraße“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 32 „4116 M 35 Bettentrups Siedlung“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 33 „4116 M 32 Roggenkamps Weg“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 34 „4016 M 60 Grenzweg“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 35 „4016 M 62 Verler Straße I“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Altablagerung Nr. 36 „4115 U 26 Schießstand Rhedaer Forst“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Waldbereich mit Freiraumfunktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" und "Grundwasser- und Gewässerschutz"/ regionaler Grünzug
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 37 „4116 B 1 Berensweg/ Am Oelberg“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 38 „4016 M 58 Comeniusstraße“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 39 „4116 B 18 Thaddäusstraße“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 40 „4116 B 31 Ruhenstroths Weg“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 41 „4016 B 59 Lienenkamps Weg“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Landwirtschaft
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 42 „4116 B 34 Buxelstraße“

- Darstellung im FNP 2020: Sonderbaufläche "Einrichtungen des Gesundheitswesens"
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzung "Einrichtungen des Gesundheitswesens"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 43 „4116 IM 33 Hans-Böckler-Straße“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 44 „4016 M 30 Sandbrink“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Altablagerung Nr. 45 „4016/ 67 B Osthusweg“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für die Ver- und Entsorgung: "Wasser-, Pumpwerk"
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzung "militärische Einrichtungen"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 46 „4016 M 64 Verler Straße II“

- Darstellung im FNP 2020: gewerbliche Baufläche
- Darstellung im Regionalplan: GIB Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 47 „4016/ 66 B Martinsweg“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 48 „4016 M 63 Gladiolenweg“

- Darstellung im FNP 2020: Wohnbaufläche
- Darstellung im Regionalplan: ASB Allgemeiner Siedlungsbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 49 „4016/ 83 B Teckentrups Weg“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Waldbereich
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 50 „4016/ 110 M Fasanenweg“

- Darstellung im FNP 2020: Fläche für Wald
- Darstellung im Regionalplan: Waldbereich, regionaler Grünzug
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 51 „4016/ 168 M Parkstraße/ Stadtpark“

- Darstellung im FNP 2020: Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 52 „4016/ 170 B Siekstraße“

- Darstellung im FNP 2020: Grünfläche mit Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"
- Darstellung im Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung"
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: ja

Altablagerung Nr. 53 „4015 I 045 Kortenkamp I“

- Darstellung im FNP 2020: Sonderbaufläche "Flugplatz" bzw. "Kaserne"
- Darstellung im Regionalplan: Flugplatz für den zivilen Luftverkehr bzw. Militärflughafen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Altablagerung Nr. 54 „4015 I 046 Kortenkamp II“

- Darstellung im FNP 2020: Sonderbaufläche "Flugplatz" bzw. "Kaserne"
- Darstellung im Regionalplan: Flugplatz für den zivilen Luftverkehr bzw. Militärflughafen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 55 „4015 I 047 Kortenkamp III“

- Darstellung im FNP 2020: Sonderbaufläche "Flugplatz" bzw. "Kaserne"
- Darstellung im Regionalplan: Flugplatz für den zivilen Luftverkehr bzw. Militärflughafen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Altablagerung Nr. 56 „4015 I 048 Kortenkamp IV“

- Darstellung im FNP 2020: Sonderbaufläche "Flugplatz" bzw. "Kaserne"
- Darstellung im Regionalplan: Flugplatz für den zivilen Luftverkehr bzw. Militärflughafen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet: nein

Als Ausschlusskriterien werden angenommen die Flächennutzungsplandarstellungen als Wald oder Grünfläche (für die keine Bebauung vorgesehen ist) sowie als gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, Sonderbaufläche oder Fläche für die Ver- und Entsorgung (die bereits bebaut sind oder die für eine andere Bebauung bzw. Nutzung vorgesehen sind). Die meisten Altablagerungsstandorte können aufgrund dieser Analyse für die Errichtung von Solaranlagen ausgeschlossen werden.

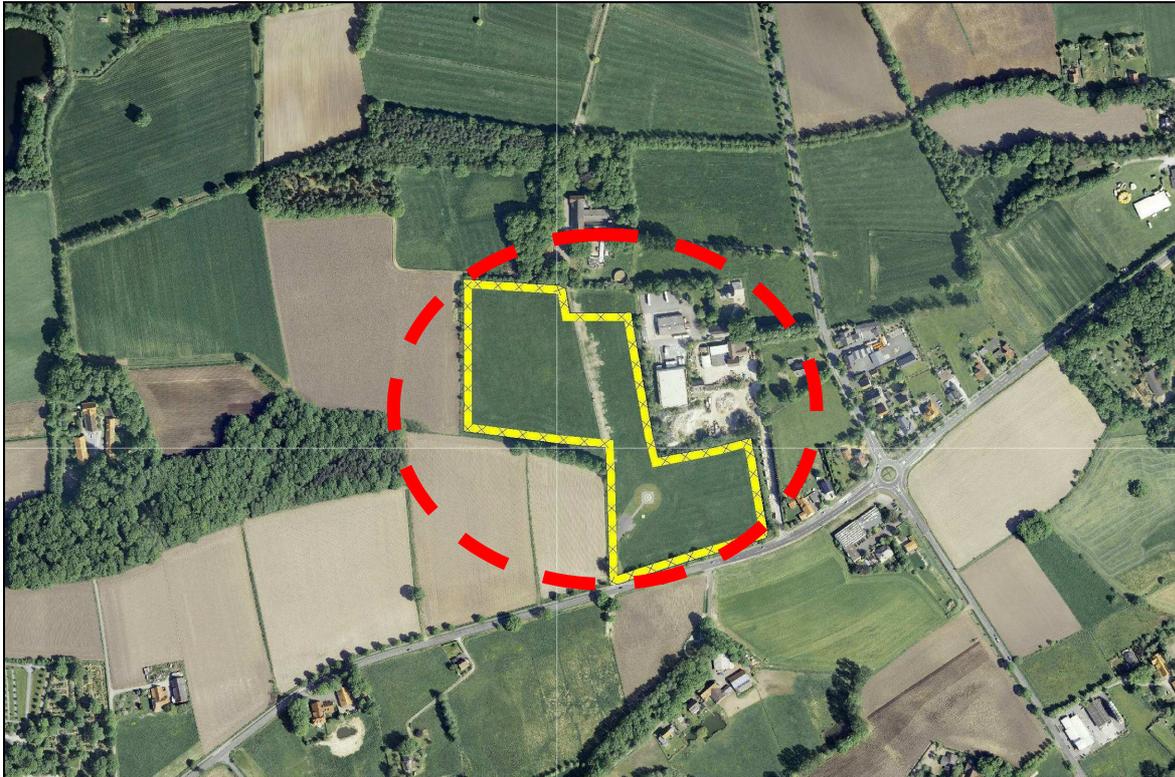
Für mehrere Altablagerungen wird eine detaillierte Betrachtung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Gütersloh und dem Kreis Gütersloh als unterer Landschafts- und Bodenschutzbehörde durchgeführt. Kriterien sind hierbei u.a. die Biotopverbundplanung, Darstellungen von Flächen zur Entwicklung der Natur und der Landschaft sowie Bachniederungen nach dem FNP 2020, bereits vorhandene Versiegelungen, Vorbelastungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft. Die Altablagerung Nr. 26 „4016 M 27 Holzheide“ scheidet u.a. aus, da sich auf der Fläche städtische Obdachlosenunterkünfte befinden. Die Altablagerungen Nr. 7 „4016 Sm 19 Paderborner Straße“, Nr. 13 „4016 I 25, M 26 Reithallenweg I und II“, Nr. 14 „4015 B 2 Hakenheide Ost“, Nr. 16/25 „4015 SmB 18 Am Stellbrink“, Nr. 17 „4015 SmB 20 Herzebrocker Straße (Putzhagen)“, Nr. 18 „4016 Sm 36 Johannes-Brahms-Straße“ und Nr. 41 „4016 B 59 Lienenkamps Weg“ scheiden auch aufgrund ihrer geringen Flächengrößen aus.

Im Ergebnis werden die **Altablagerung Nr. 8 „4016 I 20 Avenwedder Straße“** und eine **Teilfläche der Altablagerung Nr. 5 „4016 M 17 Friedrichsdorf III“** als am ehesten für die Errichtung von Solaranlagen geeignet angesehen.

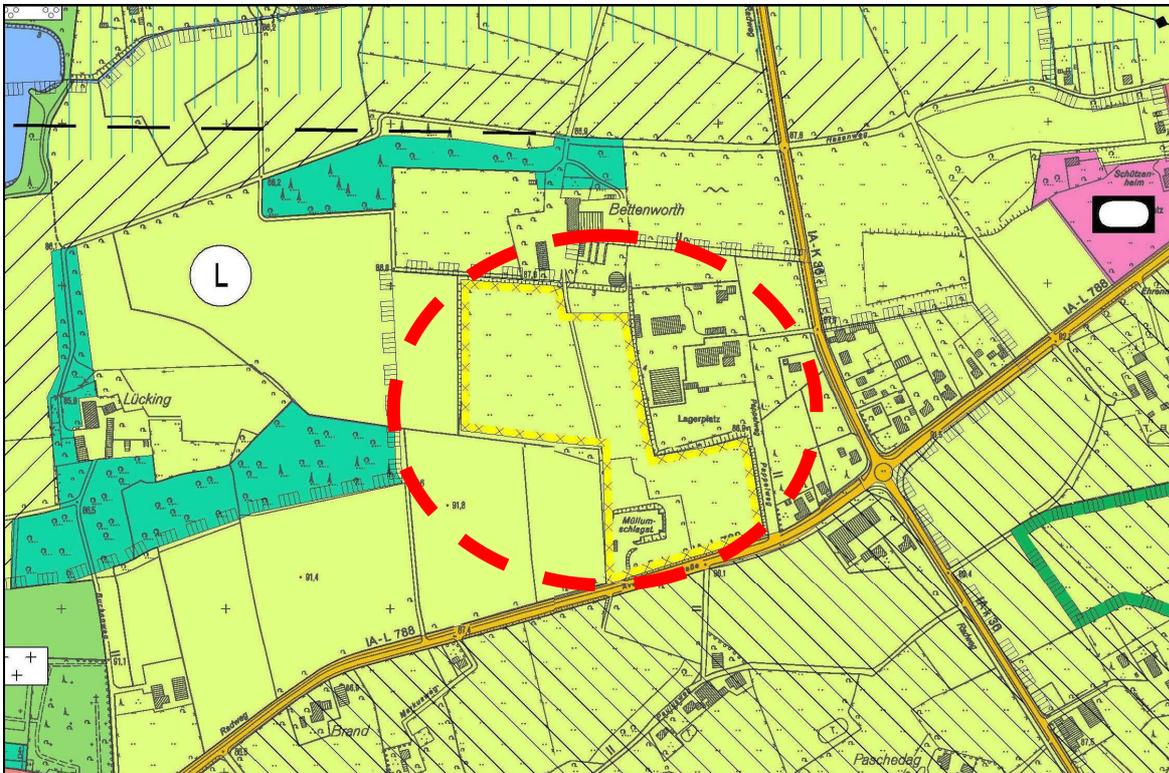
Für die an der Avenwedder Straße gelegene Altablagerung Nr. 8 „4016 I 20 Avenwedder Straße“ ist ein konkretes Vorhaben zur Errichtung von Solaranlagen an die Stadt Gütersloh herangetragen worden. Sie ist Gegenstand der 5. Änderung des FNP 2020 und wird in der vorliegenden Begründung beschrieben.

Die ebenfalls an der Avenwedder Straße gelegene Teilfläche der Altablagerung Nr. 5 „4016 M 17 Friedrichsdorf III“, die im Flächennutzungsplan nicht als Wald bzw. Bachniederung dargestellt ist, ist 1,2 ha groß. Es liegen Vorbelastungen durch den vorhandenen Gebäudebestand im Kreuzungsbereich Avenwedder/ Friedrichsdorfer/ Haflinger Straße und durch Straßenlärm vor. Es handelt sich um einen siedlungsnahen Standort im Bereich Avenwedde-Nord/ Friedrichsdorf.

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

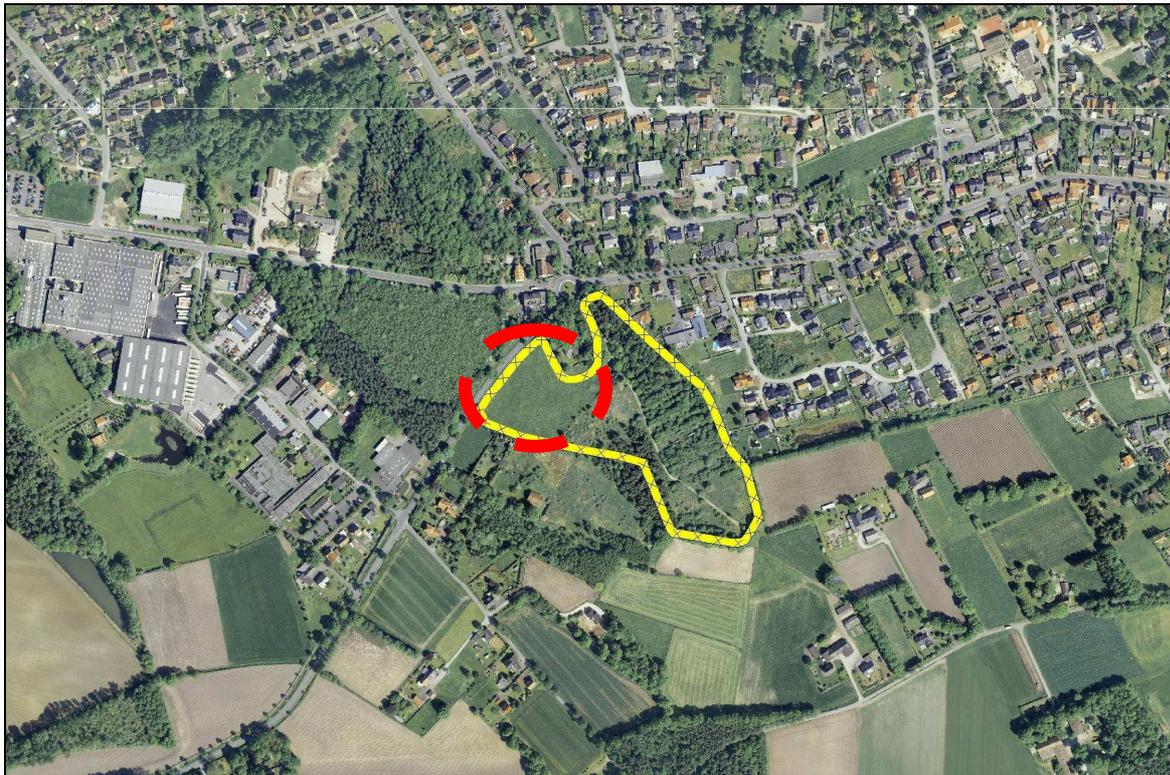


Altablagung Nr. 8 „4016 | 20 Avenwedder Straße“ (Luftbild)

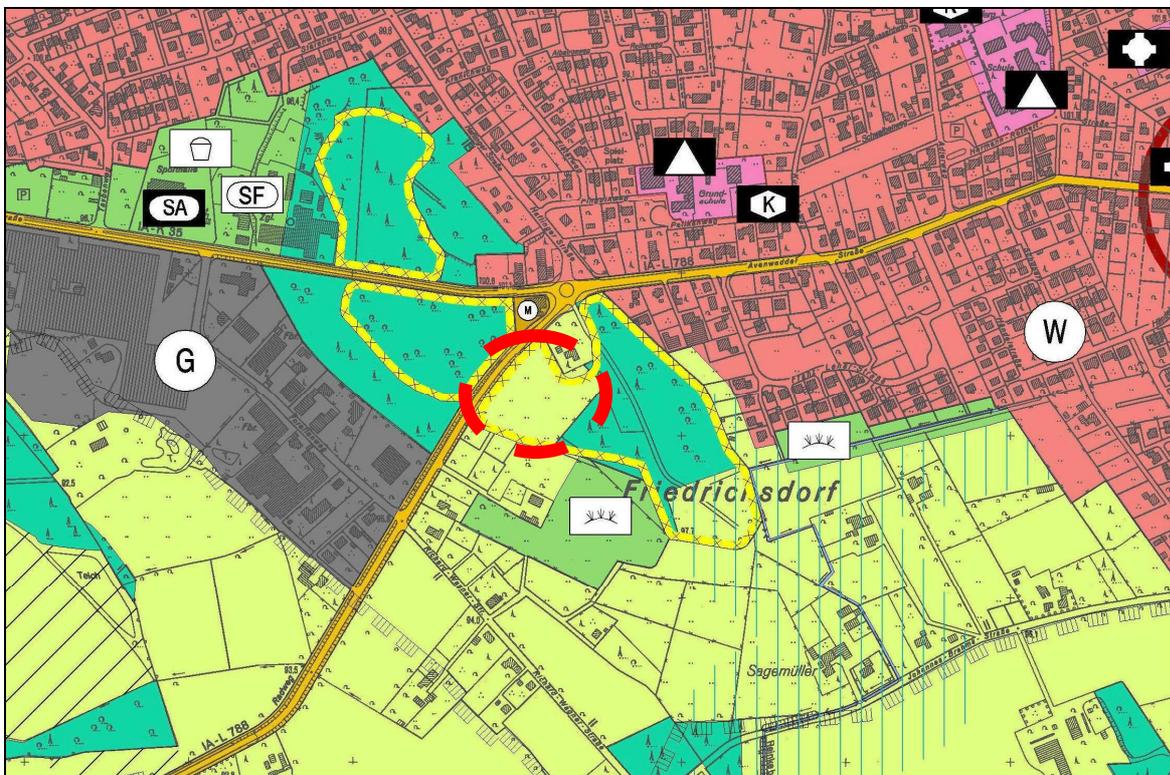


Altablagung Nr. 8 „4016 | 20 Avenwedder Straße“ (Auszug aus dem FNP 2020)

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)



Teilfläche der Altablagung Nr. 5 „4016 M 17 Friedrichsdorf III“ (Luftbild)



Teilfläche der Altablagung Nr. 5 „4016 M 17 Friedrichsdorf III“ (Auszug aus dem FNP 2020)

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Für diesen Standort ist bisher kein Vorhaben zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an die Stadt herangetragen worden. Er ist nicht Gegenstand der 5. Änderung des FNP 2020.

2. Geltungsbereich und Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 5. Änderung hat eine Größe von 7,0 ha.

Er liegt im östlichen Stadtgebiet ca. 0,8 km östlich des Siedlungsbereiches Avenwedde-Mitte und ca. 1,0 km südlich des Siedlungsbereiches Avenwedde-Bahnhof. Im Süden grenzt er direkt an die Avenwedder Straße (L 788) an, die im FNP 2020 als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Der Geltungsbereich ist im wirksamen FNP 2020 als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt und überwiegend, d.h. auf einer 6,5 ha großen Teilfläche, als **Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (hier: Altablagerung)**, gekennzeichnet.

Insbesondere im nordöstlichen Geltungsbereich wird somit über die gekennzeichnete Altablagerung hinausgegangen, was sich durch Vor-Ort-Besichtigung aufgrund der aktuellen Nutzungen, der Grundeigentumsverhältnisse und der vorhandenen Böschungen als sinnvoll erweist.

Im Osten liegt der Kreuzungsbereich Avenwedder/ Isselhorster/ Sürenheider Straße. Sowohl die Isselhorster als auch die Sürenheider Straße sind im FNP 2020 als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, südlich der Avenwedder Straße überlagert mit der Darstellung für „Flächen zur Entwicklung der Natur“. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches sind zwei Waldflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Die Fläche soll im Rahmen der 5. Änderung des FNP 2020 zukünftig als **Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen, für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien: Nutzung solarer Strahlungsenergie“** dargestellt werden. Die überwiegende Kennzeichnung als **Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (hier: Altablagerung)**, bleibt bestehen.

3. Bedarf für die Änderung des FNP 2020

Für solare Strahlungsenergie als regenerativer Energieträger stehen auf der einen Seite die gesetzlich privilegierten Potentiale zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dach- und Fassadenflächen (vgl. Drucksachen-Nr. 324/ 2009) zur Verfügung. Als Ausnahmefall können sich zusätzliche Potentiale für Freiflächenanlagen innerhalb der Siedlungsbereiche, z.B. als Nachnutzung von Brachflächen oder als Zwischennutzung auf gewerblich betriebsgebundenen Reserveflächen, ergeben. Im Rahmen der Bewältigung der Folgen des angekündigten Abzugs der britischen Streitkräfte können sich Solaranlagen als eine sinnvolle Nachnutzung militärischer Konversionsflächen erweisen (vgl. Drucksachen-Nr. 88/ 2012). Zum jetzigen Zeitpunkt stehen jedoch solche Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche für die Errichtung von Solaranlagen nicht zur Verfügung.

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Laut Beschluss des Umweltausschusses vom 13.02.2012 wird beabsichtigt, für die Stadt Gütersloh ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept zu erstellen (vgl. Drucksachen-Nr. 36/ 2012). Darin soll in einem Teilkonzept auch auf die Erschließung der verfügbaren Erneuerbare-Energien-Potentiale eingegangen werden.

In Ergänzung zu den allgemeinen Potentialen soll das konkrete Vorhaben auf einer Altablagerungsfläche im Freiraum im Rahmen der 5. Änderung des FNP 2020 im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ realisiert werden. Mit der Kennzeichnung als Altablagerung im Flächennutzungsplan nach § 5 (3) Nr. 3 BauGB und deren Interpretation als Konversionsfläche wird ein Ausnahmetatbestand vom planerischen Grundsatz begründet, den siedlungsfernen Freiraum nicht zusätzlich in Anspruch zu nehmen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

In dem für das Stadtgebiet Gütersloh maßgeblichen Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich als **Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich** ohne weitere überlagernde Freiraumfunktionen dargestellt.

Im Süden grenzt die Darstellung einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Verlauf der Avenwedder Straße (L 788) an. Weiter südlich sind teilweise Überlagerungen des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Schutz der Natur“ dargestellt. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches sind teilweise Überlagerungen des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ und Waldbereiche dargestellt.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 07.11.2012 (Aktenzeichen 32.202.12.02-2834) hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

5. Bestandsaufnahme und Plankonzeption

Im östlichen Stadtgebiet Güterslohs liegt zwischen den großräumigen Freiflächen um das Naturschutzgebiet „Große Wiese“ im Süden und den Siedlungsbereichen Avenwedde-Bahnhof und Avenwedde-Nord/ Friedrichsdorf im Norden ein Freiraumbereich, der von einer starken Zersiedlung geprägt ist. Neben größeren Siedlungen wie an der Immelstraße, am Alten Schützenplatz und an der Beethovenstraße, die im FNP 2020 als Bauflächen dargestellt sind, gibt es zahlreiche weitere Konzentrationen von Hofstellen, gewerblichen Betrieben und Wohnhäusern bis hin zu Splitter- und Streusiedlungen, so z.B. im Verlauf der Luise-Hensel-Straße, an der Dietrich-/ Laurentiusstraße und auch östlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung des FNP 2020 im Kreuzungsbereich Avenwedder/ Isselhorster/ Sürenheider Straße.

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Mit der vorgesehenen Nutzung der 5. Änderung des FNP 2020 kann somit an einen vorhandenen Baubestand angeknüpft werden, der eine Vorprägung für den Geltungsbereich entfaltet. Durch den Straßenlärm auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen erfährt der Geltungsbereich eine Vorbelastung.

Mit der 5. Änderung des FNP 2020 ist im Einklang mit bundesrechtlichen (§ 35 (3) Nr. 7 BauGB) und regionalplanerischen Zielsetzungen (vgl. Regionalplan, Kapitel B.I. „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“, Ziel 5: „Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen sind zu verhindern und dürfen nicht erweitert werden. Sie sind ein charakteristisches Element der Siedlungsstruktur des Planungsraumes; dies gilt in besonderem Maß für die überwiegenden Teile der Kreise Gütersloh, Herford und Minden-Lübbecke. Alle zuständigen Fachplanungs- und Baugenehmigungsbehörden sind aufgefordert, im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten den nach wie vor feststellbaren Zersiedlungstendenzen entgegenzuwirken.“) keine über den Geltungsbereich hinausgehende Erweiterung oder Verfestigung des Gebäudebestandes im Kreuzungsbereich Avenwedder/ Isselhorster/ Sürenheider Straße verbunden. Dieser Aspekt spielt im FNP 2020 eine wichtige Rolle und gilt als grundlegendes Ziel der Stadtentwicklung (vgl. Begründung zum FNP 2020, Kapitel 3.2.1 und Plan 1 „Vorgaben für die Siedlungsentwicklung“).

Dieses Ziel wird in der 5. Änderung des FNP 2020 auch dadurch erreicht, dass keine Bauflächendarstellung (z.B. eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solaranlage“) gewählt wird, sondern die Darstellung einer Fläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Diese Darstellungsmöglichkeit für den Flächennutzungsplan wurde 2011 durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBÄndG 2011) unter § 5 (2) Nr. 2b in das BauGB aufgenommen („Im Flächennutzungsplan können insbesondere die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung dargestellt werden“). Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die Kommune städtebaulich umsetzbare Aussagen ihrer Energie- und Klimaschutzkonzepte in einem Flächennutzungsplan darstellen und diesen sowohl eine höhere Verbindlichkeit als auch eine höhere Akzeptanz verleihen kann. Mit dem BauGBÄndG 2011 wurde auch die Planzeichenverordnung geändert, deren neue Darstellungsmöglichkeit mit der 5. Änderung des FNP 2020 aufgenommen wird.

Die für die 5. Änderung des FNP 2020 gewählte Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien: Nutzung solarer Strahlungsenergie“ lässt einen Spielraum, ob es sich (ausschließlich) um Photovoltaik (direkte Erzeugung elektrischer Energie durch Solarzellen bzw. -module) oder um Solarthermie/ Photothermik (Erzeugung von Wärme durch thermische Sonnenkollektoren) handelt. Diese Festlegung und deren konkrete Ausgestaltung bleiben der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

Der Geltungsbereich selbst wurde in der Vergangenheit als Grube, Deponie und (auf der südlichen Teilfläche) als Hubschrauberlandeplatz genutzt. Momentan wird er landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Feldweg durchquert den Geltungsbereich und verbindet die Avenwedder Straße im Süden mit der Hofstelle im Norden. Da die Erschließung der Hofstelle auch von Osten über die Isselhorster Straße erfolgt, kann der Feldweg aufgegeben werden. Der Standort ist abschnittsweise von Hecken- und Gehölzstrukturen eingefasst.

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um die Altablagerung Nr. 8 mit der Kennzeichnung „4016 I 20 Avenwedder Straße“ lt. Altlastenkataster des Kreises Gütersloh. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Grube, in der bis 1970 Lehm für eine angrenzende Ziegelei abgebaut wurde. Die Grubensohle lag ca. 3 bis 4 m unter Geländeoberkante. In der Zeit von 1971 bis 1983 wurde auf dem Grubengelände von der Firma Vaupel eine Deponie betrieben. Die Verfüllung erfolgte überwiegend mit Industrie- und Gewerbeabfällen (80 %) sowie Boden- und Bauschutt (20 %). Die Altablagerungsfläche betrug etwa 85.000 m² und das Kippvolumen ca. 250.000 m³. Nach Beendigung des Deponiebetriebes wurde die Fläche mit Füll- und Mutterboden abgedeckt. Nachgewiesen sind Überdeckungen der unbelasteten Deckschicht von 0,9 m. Vorgesehene Gründungen dürfen nicht im direkten Müllkörper, sondern müssen im Bereich der Deckschicht erfolgen. Punktuelle Versickerungen, z.B. im Bereich vorgesehener Fundamente, sind zu vermeiden. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung in den Jahren 1996 bis 1998 wurden im Abstrom Grundwasserbeeinträchtigungen durch Sickerwassereinträge aus dem Deponiekörper ermittelt. Hierzu besteht seitens der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Gütersloh) ein Monitoring-Programm zur Überwachung des Grundwassers. Die nutzungsbezogenen Untersuchungen des Oberbodens ergaben seinerzeit keine Gefährdung. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Osten der Altstandort „4016 HL 82 ehem. Autowrackplatz Pappelweg“ lt. Altlastenkataster des Kreises Gütersloh an.

Auf den Bebauungsplan Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“, insbesondere auf die Begründung mit Umweltbericht, wird verwiesen.

6. Flächenbilanz

Darstellungen	bisher	zukünftig
Fläche für die Landwirtschaft	7,0 ha	0,0 ha
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen, für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien: Nutzung solarer Strahlungsenergie“	0,0 ha	7,0 ha
überlagernde Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (hier: Altablagerung)	(6,5 ha)	(6,5 ha)
Summe	7,0 ha	7,0 ha

7. Umweltbericht

Nach §§ 1, 1a und 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Aufstellungsverfahren ist dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen, in der der Umweltbericht nach § 2a i.V.m. Anlage 1 zum BauGB einen gesonderten Teil bildet.

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ im Parallelverfahren erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in einem gesonderten Umweltbericht durch Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford.

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020)

Die Belange des Artenschutzes werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, geprüft.

8. Verfahrensablauf

Nach einer grundsätzlichen Vorberatung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Altablagerungen im Freiraum am 24.05.2012 hat der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh am 30.08.2012 die Beschlüsse zur 5. Änderung des FNP 2020 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ im Parallelverfahren getroffen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt Nr. 17 vom 05.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 17.09. bis zum 01.10.2012. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen zur 5. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 17.09. bis zum 05.10.2012.

Am 21.02.2013 hat der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh den Entwürfen der 5. Änderung des FNP 2020 und des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ zugestimmt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt Nr. 02 vom 01.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 08.03. bis zum 12.04.2013. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen zur 5. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 08.03. bis zum 12.04.2013.

9. Hinweis zur Abwägung

Ergänzend wird auf die Vorlage Drucksachen-Nr. 162/ 2012 „Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Altablagerungen im Freiraum“ zur Sitzung des Planungsausschusses des Rates der Stadt Gütersloh vom 30.04.2012 sowie auf die Vorlagen Drucksachen-Nr. 253/ 2012, 14/ 2013 und 112/ 2013 zu den Sitzungen des Rates bzw. des Planungsausschusses des Rates der Stadt Gütersloh vom 30.08.2012, 21.02.2013, 23.05.2013 und 14.06.2013 hingewiesen.

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung
I.A.

Dr. Zirbel
Fachbereichsleiter

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
(FNP 2020) und Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 274 im Parallelverfahren**

Photovoltaikanlage Avenwedde

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



Stadt Gütersloh

5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 im Parallelverfahren

Photovoltaikanlage Avenwedde

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auftraggeber:

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung
Berliner Straße 70
33332 Gütersloh

Verfasser:

Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Brokmann
Dipl.-Landschaftsökol. Kerstin Richter

Herford, November 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Aufgabenstellung	1
2.	Grundlagen	2
2.1	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.2	Prüfverfahren.....	4
2.3	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	5
2.5	Verwendete Datengrundlagen	5
2.5.1	Potenzielle Eignung der Biotopstrukturen.....	6
2.5.2	Fachinformationssysteme	6
2.5.3	Digitale Daten des Kreis Gütersloh	6
3.	Stufe I – Vorprüfung (Artenspektrum und Wirkfaktoren)	7
3.1	Wirkfaktoren	7
3.2	Artenspektrum	9
3.3	Ergebnis der Vorprüfung	9
4.	Vermeidung- und Verminderung	11
5.	Zusammenfassung.....	11
6.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Lageplan, unmaßstäblich (TK 1: 25.000).....	1
Abb. 2	Faunistische Daten (Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde November 2012), unmaßstäblich.....	7

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	potenzielle Wirkfaktoren des Planvorhabens für planungsrelevante Arten.....	8
Tab. 2	Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums	9

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage I	Bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Messtisch- blattes (MTB) 4016 sowie ihr Vorkommen in den überplanten Biotopen (LANUV 2012A)
----------	---

1. Anlass und Aufgabenstellung

Zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf einer ehemaligen Deponie bei Avenwedde, Stadt Gütersloh beabsichtigt (Abb. 1).

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2010) und die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ durch die Stadt Gütersloh erforderlich. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 722, Flur 5 in der Gemarkung Avenwedde. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,4 ha.

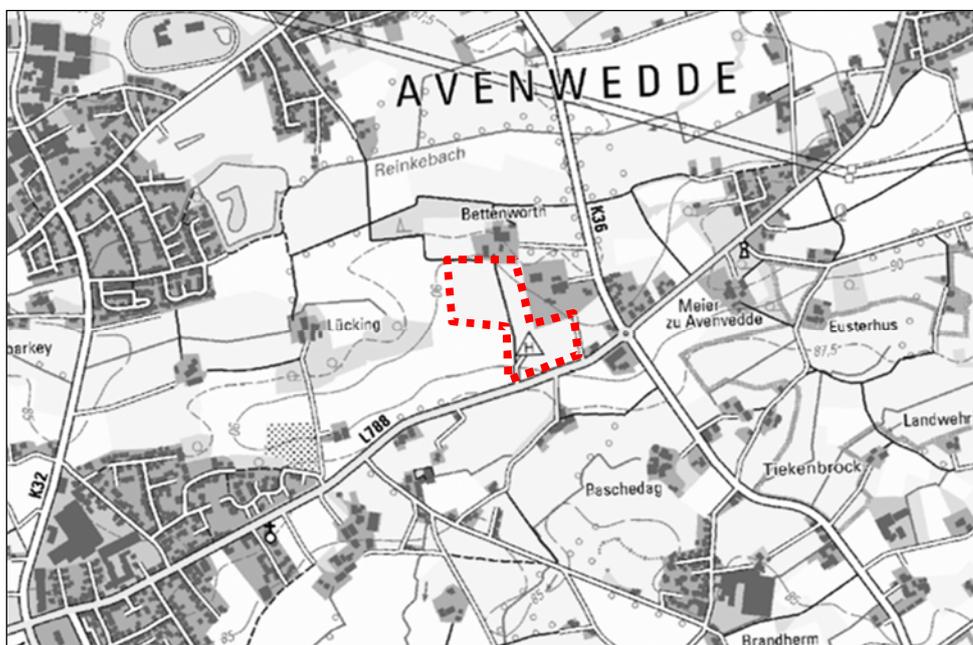


Abb. 1 Lageplan, unmaßstäblich (TK 1: 25.000)

Nach europäischem Recht sowie Bundes- und Landesgesetzgebungen sind bei Fachplanungen und Eingriffsplanungen die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist von besonderer Relevanz, da das Artenschutzrecht nicht der allgemeinen (planerischen) Abwägung unterliegt, sondern eine eigenständige unter Umständen unüberwindbare Rechtsfolgewirkung auslöst.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt die Methodik der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV-Artenschutz) des MUNLV (2010) sowie die Handlungsempfehlungen des MWEBWV / MKULNV (2010) und überprüft die mögliche Betroffenheit sogenannter „planungsrelevanter“ Arten. Diese Prüfung erfolgt im Wesentlichen anhand einer allgemeinen Datenrecherche sowie einer Potenzialabschätzung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Die Ergebnisse stellen eine Ergänzung zum erarbeiteten Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ der Stadt Gütersloh dar.

Sie dienen dem Nachweis, dass die oben genannten artenschutzrechtlichen Vorschriften der Planung nicht entgegenstehen.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Vorhabengenehmigung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen des § 44 Abs. 1, 5 und 6 BNatSchG sowie des § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 zählen u. a. die Zugriffsverbote nach Abs. 1, wie sie nachfolgend zitiert werden:

„(1) Es ist verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Da das geplante Vorhaben gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einen zulässigen Eingriff darstellt, der den Vorschriften des Baugesetzbuches unterliegt, sind die entsprechend geltenden Vorschriften des § 44 Abs. 5 anzuwenden. Nach diesen gilt, dass bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens generell kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vorliegt, sofern dadurch eine Betroffenheit von „nur“ besonders geschützten Arten bewirkt wird. Sind dagegen Arten betroffen, die im Anhang IV FFH-RL aufgeführt sind, zu den europäischen Vogelarten zählen oder aber zu den in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten gehören, liegt nur dann kein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere oder gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zu den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 zählt auch das Störungsverbot (Nr. 2). Demnach ist es unzulässig, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der Art verschlechtert.

Nach § 44 Abs. 5 können für genehmigungspflichtige Vorhaben – soweit erforderlich – auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Mithilfe dieser sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) kann gewährleistet werden, dass ggf. trotz Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ununterbrochen und in vollem Umfang weiterhin erfüllt wird.

Ausnahme und Befreiung

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 sind jedoch, dass keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

Art. 16 (3) FFH-RL und Art. 9 (2) VRL sind zu beachten.

Wenn die Durchführung der Vorschrift zu einer unzumutbaren Belastung führen würde, kann nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten des § 44 beantragt werden. Diese Regelung bezieht sich jedoch auf seltene Einzelfälle.

2.2 Prüfverfahren

Das Prüfverfahren gliedert sich in die folgenden drei zu bearbeitenden Stufen:

Stufe I: Vorprüfung

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffende Art eine vertiefende „Art-für-Art-Betrachtung“ in Stufe II erforderlich.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist gegebenenfalls ein spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Ermittlung der planungsrelevanten Arten

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes in Fachplanungen und Eingriffsplanungen sind die allgemeinen Vorgaben des § 44 BNatSchG ausschlaggebend. Danach ist das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf folgende Arten beschränkt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG):

- Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
Bei den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten handelt es sich um seltene und schützenswerte Arten, die unter einem besonderen Rechtsschutz der EU stehen. Der besondere Artenschutz gilt hier auch außerhalb von FFH-Gebieten. Gemäß § 7 BNatSchG Abs. 2 (14) zählen sie zu den streng geschützten Arten.
- Europäische Vogelarten
Zu den europäischen Vogelarten zählen nach der VS-RL alle in Europa heimischen, wild lebenden Vogelarten. Grundsätzlich sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt, einige aufgrund der BArtSchV oder der EG-ArtSchV auch streng geschützt (z. B. alle Greifvögel und Eulen).
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (eine entsprechende Rechtsverordnung liegt derzeit noch nicht vor).

Da sich jedoch auch für diese Schutzkategorien nach wie vor grundlegende Probleme für die Planungspraxis ergeben (in Bezug auf Vögel beinhalten diese z. B. auch zahlreiche „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise) hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für das Land Nordrhein-Westfalen eine natur-schutzfachlich begründete Auswahl aus den dargestellten streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten getroffen, die bei artenschutzrechtlichen Prüfungen im Sinne einer „Art-für-Art-Betrachtung“ einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten sind als sogenannte „planungsrelevante Arten“ zu berücksichtigen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Deponieoberfläche ist nach Stilllegung mit einer ca. 1 m hohen Deckschicht abgedeckt worden und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) genutzt. Zu den angrenzenden Flächen hin ist die Planfläche durch eine deutliche Geländekante abgesetzt.

Das Intensivgrünland ist artenarm ausgeprägt und wird von typischen Weidegräsern dominiert. Kräuter sind insgesamt selten.

Entlang der Deponieränder verlaufenen Gehölzstrukturen verschiedenen Alters und Zusammensetzung. Zu erwähnen ist hier die ältere Eichenreihe entlang des westlichen Südrandes mit Brusthöhendurchmessern von ca. 40 – 60 cm.

Im nahen Umfeld des Vorhabenbereichs befinden sich nur wenige Wohnhäuser. Nördlich befindet sich eine bewirtschaftete Hofstelle. Östlich grenzen Gewerbeflächen an die Deponie an. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, auf denen in Jahr 2012 Mais angebaut wurde. Südlich verläuft die Landesstraße L 788.

Von der Errichtung der PV-Anlage ist ausschließlich das Intensivgrünland auf der Deponieoberfläche betroffen.

2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt sich im Wesentlichen auf den zukünftigen Anlagenstandort. Artenschutzrechtliche relevante Fernwirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.5 Verwendete Datengrundlagen

Anhand der bestehenden Biotopstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs sowie Angaben aus Fachinformationssystemen lassen sich bereits gute Einschätzungen bzgl. einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten ableiten. Zu den berücksichtigten Informationssystemen gehören das

- „@LINFOS - Landschaftsinformationssammlung“ und das
- Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“.

Des Weiteren wurden vorhandene Daten zu Brutvögeln und weiteren Funddaten (Arten) beim Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde abgefragt. Eigene Erfassungen wurden nicht durchgeführt.

2.5.1 Potenzielle Eignung der Biotopstrukturen

Hinsichtlich der Biotopstrukturen (siehe Kap. 2.3) bietet die Anlagenfläche ein Potenzial für das Vorkommen für Arten der Offenlandbereiche. Zu diesen zählen brütende Vogelarten und Greifvogelarten, für die die Fläche Bestandteil von Jagdrevieren sein kann. Gleiches gilt für jagende Fledermausarten.

Die angrenzenden Gehölzstrukturen bieten einen Lebensraum für Gebüsch- und Nischenbrüter. Für Horst- und Höhlenbrüter oder Fledermäuse (Quartiere) kommt dem älteren Eichenbestand an der westlichen Südseite eine Bedeutung zu.

2.5.2 Fachinformationssysteme

Von den oben genannten Datenquellen liefert das **Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“** in der weiträumigen Betrachtung des Raums für das Messtischblatt der TK 25 Nr. 4016 Gütersloh Hinweise auf ein Vorkommen von insgesamt 31 Arten (für den Lebensraumtyp Fettwiesen/-weiden, siehe Anlage). Diese teilen sich auf in 9 Säugetierarten, 21 Vogelarten und eine Amphibienart.

Laut „@LINFOS - Landschaftsinformationssystem“ sind für die Deponieoberfläche bislang keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen worden. (LANUV 2012B).

2.5.3 Digitale Daten des Kreis Gütersloh

Die digitalen Daten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (November 2012) werden nachfolgenden für einen 500 m Radius um den Geltungsbereich des B-Plans dargestellt (Abb. 2 2). Für den direkten Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Arten vor. Auf den umgebenden Flächen insbesondere in der Niederung des Reinkebachs wurden vor allem Brutvögel der Offenlandschaft nachgewiesen.

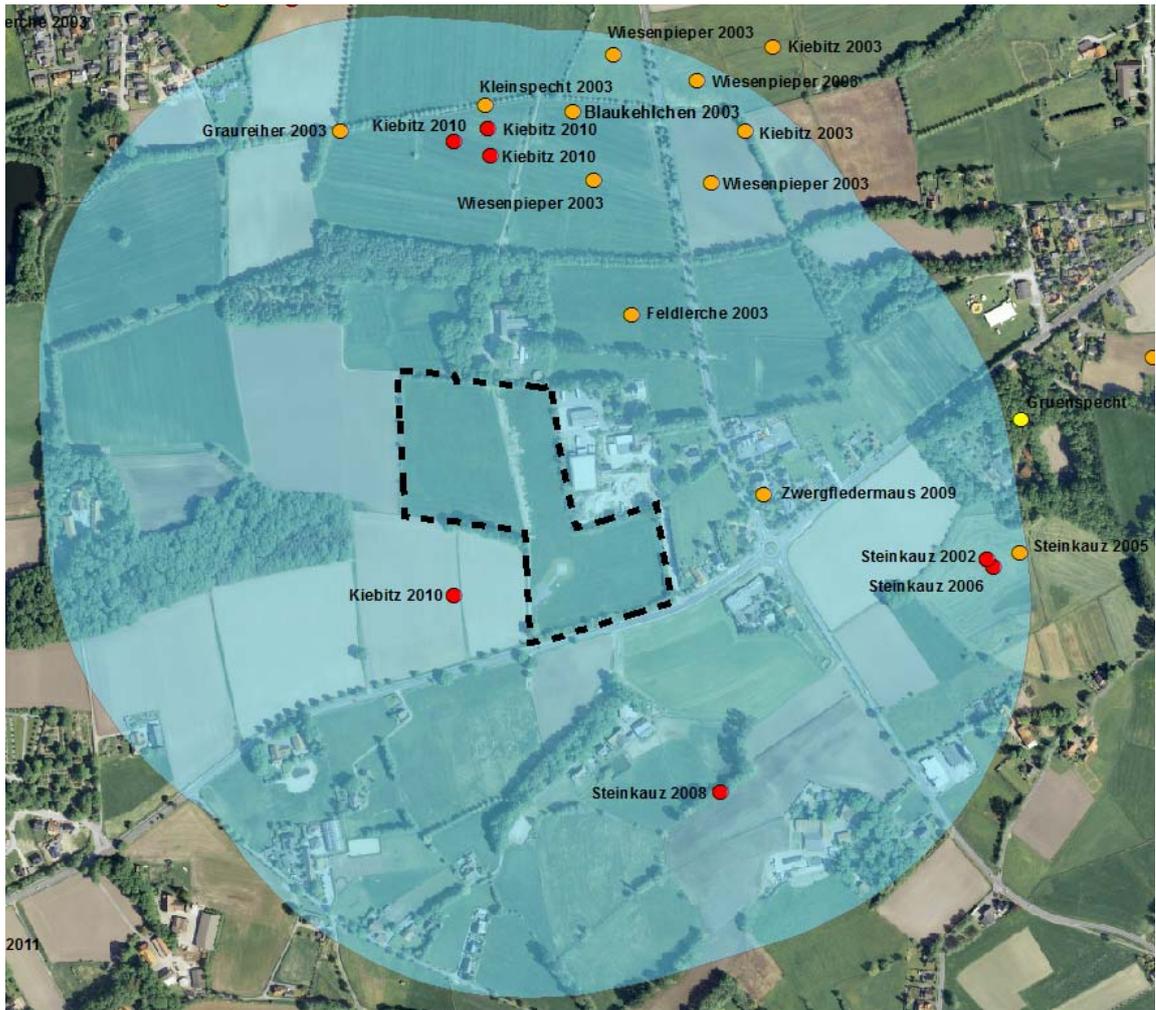


Abb. 2 Faunistische Daten (Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde November 2012), unmaßstäblich

3. Stufe I – Vorprüfung (Artenspektrum und Wirkfaktoren)

3.1 Wirkfaktoren

Bei der Abschätzung der potenziellen Auswirkungen der Planung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu beachten. Die nachfolgende Auflistung (Tab. 2) stellt eine Auswahl potenzieller Auswirkungen des Vorhabens dar. Unter Verknüpfung der Wirkfaktoren mit den entsprechenden Empfindlichkeiten der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten können im Rahmen der Auswirkungsprognose die durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen abgeschätzt werden.

Tab. 1 potenzielle Wirkfaktoren des Planvorhabens für planungsrelevante Arten

Vorhabensbestandteil	potenzieller Wirkfaktor	potenzielle Auswirkung
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Überbauung / Flächenbeanspruchung 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitatverlust / -degeneration
Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Verlärmung • Staubentwicklung, Abgase • Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Lebensräumen
		<ul style="list-style-type: none"> • Beunruhigung
		<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Standorteigenschaften
anlagebedingt		
Modulflächen	<ul style="list-style-type: none"> • kleinflächige Versiegelung / dauerhafte Überbauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitatverlust / -degeneration
	<ul style="list-style-type: none"> • Verschattung 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Habitatstruktur
	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Landschaftsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • verstärkte Zerschneidungswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtreflektionen / Blendung 	<ul style="list-style-type: none"> • Beunruhigung
Einzäunung	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche und optische Trennwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierewirkungen

Durch die Aufstellung von Freiflächenphotovoltaikanlagen kommt es anlage- und baubedingt zu einer flächendeckenden Habitatveränderung auf der Anlagenfläche.

Durch eine entsprechende Einzäunung der Flächen, die auch weiterhin einen Austausch zwischen der Anlagenfläche und den umliegenden Strukturen ermöglichen, kann eine Isolation der Anlagenfläche verhindert und die generelle Beeinträchtigung des Gesamttraums möglichst gering gehalten werden.

Durch den Einsatz reflexionsarmer Module kann eine Blendung der Avifauna vermieden werden. Die Reflexion des einfallenden Lichtes auf den Modulen ist schon aus rein wirtschaftlichen und energetischen Gründen generell unerwünscht. Laut BfN (2009, S. 125) ist zudem zu bedenken, „[...] dass bei Reflexionen naturgemäß eine „aktive“ Lichtquelle vorhanden sein muss, sodass Störungen während der Dunkelheit (z. B. nächtlicher Vogelzug, nachtaktive Tiere) auszuschließen sind. Dies ist z. B. auch für Fledermausarten zu berücksichtigen, die generell dämmerungs- und nachtaktiv sind. Auch die mögliche Verwechslungsgefahr von größeren Photovoltaikfreiflächenanlagen mit Wasserflächen, z. B. für Wasservögel, wird laut genannter Quelle durch eine leichte Schrägstellung der einzelnen Module, wie sie aufgrund des Reliefs für die beiden gewölbt modulierten Deponiestandorte erfolgen wird, weitestgehend ausgeschlossen.

Mit dem Vorhaben verbundene betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vernachlässigen. Die elektromagnetische Strahlung der Module ist so gering, dass sie als nicht erheblich einzustufen ist.

3.2 Artenspektrum

Betrachtet werden die für das Messtischblatt 4016 als planungsrelevant eingestuftten Arten und die Arten der digitalen Daten des Kreises Gütersloh.

3.3 Ergebnis der Vorprüfung

Die Bestandsanalyse stützt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Kenntnisse zur Verbreitung planungsrelevanter Arten sowie der Lebensraumausstattung des Planungsraums. In der Summe lässt sich dadurch das zu betrachtende Arteninventar bereits in der nachstehenden Vorprüfung (Stufe I) deutlich absichten.

Tab. 2 Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums

Artengruppe	(potenzielle) Betroffenheiten	Weitere artenschutzrechtliche Betrachtung?
Avifauna Brutvögel	<p>Die genannten Lebensraumtypen bieten ein Potenzial für das Vorkommen von <u>Arten der Offenlandschaften</u>. Direkte Nachweise liegen für die Fläche jedoch nicht vor (Kreis Gütersloh, November 2012). Von den für NRW für das Messtischblatt aufgeführten Arten, ist ein Brutvorkommen der Feldlerche zwar potenziell möglich, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht wahrscheinlich. Bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Bruterfolg vor allem von der Nutzungsintensität abhängig. Bei Untersuchungen konnte zudem gezeigt werden, dass zahlreiche Arten wie Feldlerche und Rebhuhn auch auf den Freiflächen zwischen den Modulen brüten (ARGE Monitoring PV-Anlagen 2007, BfN 2009).</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Anlagenfläche aufgrund der umgebenden Gehölze, der fehlenden freien Sichtverhältnisse und dem die Fläche querenden Feldweg kein geeignetes Bruthabitat für Wiesenvögel, wie den Kiebitz, darstellt. Die Deponiefläche liegt jedoch in einem Verbindungskorridor zwischen der Niederung des Reinkebachs und den südlich der Landesstraße liegenden Wiesensbiotopen, die an das Naturschutzgebiet Große Weise anschließen, liegen (Stellungnahme Untere Landschaftsbehörde Kreis Gütersloh, Schreiben vom 04.10.2012). Potenzielle Nahrungsflächen können verloren gehen - von essentiellen Beeinträchtigungen wird aber nicht ausgegangen.¹</p> <p>Um Betroffenheiten von Brutvogelarten der Offenlandschaften sicher ausschließen zu können, werden die Flächen - sollte die Bauzeit in die Brutzeit (März – August) fallen – zuvor auf Brutvorkommen kontrolliert.</p> <p>Durch den Lückenschluss vorhandener Hecken- / und Gehölzstrukturen kann ein Fernwirkung der Anlagenfläche vermieden werden.</p>	Nein

¹ Beeinträchtigungen essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche können das Eintreten der Verbotstatbestände auslösen, wenn beispielsweise die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte hierdurch nicht mehr erfüllt wird (MBV / MKUNLV 2010, KRATZSCH zu § 44 in SCHUHMACHER / FISCHER-HÜFTLE 2010).

Artengruppe	(potenzielle) Betroffenheiten	Weitere artenschutzrechtliche Betrachtung?
	<p>Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass es durch die Pflanzung weiterer Hecken zu einer Verdrängung von Brutvögeln kommt, da die PV-Anlagenfläche nur auf der Westseite an die freie Landschaft angrenzt und hier bereits Gehölzstrukturen bestehen.</p> <p>Da die randlichen Gehölze weitestgehend erhalten bleiben, werden Betroffenheiten von <u>Gehölz- und Nischenbrütern</u> ausgeschlossen.</p>	
<p>Avifauna Gastvögel</p>	<p>Greifvögel, wie die potenziell vorkommenden Arten Habicht, Sperber, Mäusebussard, können die Deponieoberfläche zur Jagd nutzen. Dem Standort kommt aber in dieser Hinsicht keine essenzielle Bedeutung zu. Die genannten Arten haben relativ weite Aktionsräume, sodass für potenziell vorkommende Greifvögel ein Ausweichen in ähnlich geartete Strukturen im Umfeld als möglich erachtet wird.</p> <p>Auch für potenziell vorkommende bzw. nachgewiesene Vogelarten mit kleineren Aktionsradien wie Steinkauz und Schleiereule, die möglicherweise innerhalb der extensiven Offenbereiche ihre Nahrung suchen, wird die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen. Die Flächen werden insgesamt nicht als essenzieller Habitatbestandteil eingestuft.</p> <p>Eine jagdliche Nutzung der späteren Anlagenfläche durch Greifvögel wird zumindest eingeschränkt auch weiterhin möglich sein (ARGE Monitoring PV-Anlagen 2007).</p> <p>Darüber hinaus kann die Fläche als Nahrungsrevier insbesondere von Arten, die in angrenzenden Gehölzstrukturen brüten, aufgesucht werden. Für diese werden auch bei Realisierung der PV-Anlagen kleinräumig zwischen den Modulen extensive Offenbereiche verbleiben, die zur Nahrungssuche genutzt werden können. Zudem sind im Umfeld weitere Grünlandnutzungen vorhanden, auf die ggf. anteilig ausgewichen werden kann.</p> <p>Es liegen keine Hinweise vor die vermuten lassen, dass der Fläche eine besondere Bedeutung als Rastfläche zukommt.</p>	<p>Nein</p>
<p>Fledermäuse</p>	<p>Alle Arten werden in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und sind somit im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu betrachten. Potenziell im Raum vorkommende Fledermäuse werden in der Anlage aufgeführt.</p> <p>Vor allem für die in Offenlandbereichen jagenden Fledermausarten, wie z. B. dem Abendsegler, kann die Deponiefläche eine Bedeutung als Nahrungshabitat aufweisen. Ein Ausweichen auf angrenzende Strukturen ist möglich, von essenziellen Betroffenheiten ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Das Kollisionsrisiko wird als gering eingestuft ebenso wie die Beeinträchtigung der Jagdflüge (vgl. BfN 2009).</p>	<p>Nein</p>

Artengruppe	(potenzielle) Betroffenheiten	Weitere artenschutzrechtliche Betrachtung?
Amphibien	Ein Vorkommen der für das Messtischblatt genannten Arten Kleiner Wasserfrosch (Anlage) im Vorhabenbereich wird aufgrund der Lebensraumansprüche der Arten als unwahrscheinlich ausgeschlossen.	Nein
Reptilien	Ein Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Reptilien im Vorhabenbereich wird aufgrund der Lebensraumansprüche der Arten als unwahrscheinlich ausgeschlossen.	Nein
Heuschrecken / Schmetterlinge	Von den in NRW vorkommenden artenschutzrechtlich zu betrachtenden Heuschrecken- und Tagfalterarten liefern die Messtischblätter keine Hinweise auf ein Vorkommen. Das Intensivgrünland verfügt über keinen ausgeprägten Blühaspekt, besondere Vorkommen sind daher insgesamt nicht zu erwarten. Darüber hinaus wäre eine weitere Nutzung aufgrund des teilweisen Erhalts der Vegetationsstruktur mit Einschränkungen möglich. Eine weitere artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.	Nein

Von einem Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der geplanten PV-Anlagenfläche wird insgesamt nicht ausgegangen. Betroffenheiten können aus genannten Gründen ausgeschlossen werden. Auf eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II, Kap. 2.2) kann daher verzichtet werden.

4. Vermeidung- und Verminderung

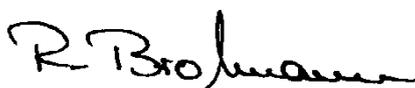
Sollte die Bauzeit in die Brutzeit der Brutvogelarten der Offenlandschaft fallen, ist die Deponiefläche zuvor auf Brutvorkommen zu kontrollieren.

5. Zusammenfassung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht einschlägig sind.

Höchstvorsorglich wird eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme definiert.

Herford, November 2012



6. Literatur- und Quellenverzeichnis

ARGE MONITORING PV-ANLAGEN (2007)

Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen. Erarbeitet i. A. des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Hannover.

BfN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) [HRSG.] (2009)

Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen. BfN-Skripten 247: 168 S. + Anhang, Bonn-Bad Godesberg.

EU-KOMMISSION (2007)

Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.

KREIS GÜTERSLOH, UNTERE LANDSCHAFTSBEHÖRDE (NOVEMBER 2012)

Digitale Daten Brutvogelkartierung, Funddaten (Arten), Kompensationsflächenkataster

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2012A)

Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Planungsrelevante Arten für die Messfischblätter 4016. Internet: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4016> (Zugriff 27.09.2012)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2012B)

@LINFOS – Landschaftsinformationssystem; diverse Daten. Internet: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugriff 27.09.2012)

MKULNV (MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (2010)

Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)- Rd.Erl v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17

MWEBWV / MKULNV (2010)

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (Stand: 22.12.2010)

SCHUMACHER, J. & P. FISCHER-HÜFTLE [HRSG.] (2010)

Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. 2. Auflage 2010. Kohlhammer; Stuttgart: 1043 S.

Anlage I Bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Mess- tischblattes (MTB) 4016 sowie ihr Vorkommen in den überplanten Bio- topen (LANUV 2012A)

Deutscher Name	Wissensch. Name	MTB-Nr.	Status	Fettwiesen/ weiden	EZ in NRW (ATL) ²
Säugetiere					
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	4016	vorhanden	x	G
Breitflügelvedermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	4016	vorhanden	x	G
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	4016	vorhanden	(x)	G
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	4016	vorhanden	(x)	G
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	4016	vorhanden	x	U
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	4016	vorhanden	x	U
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	4016	vorhanden	x	G
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	4016	vorhanden	(x)	G
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4016	vorhanden	(x)	G
Vögel					
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	4016	brütend	xx	-
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	4016	brütend	x	G
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	4016	brütend	x	U-
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	4016	brütend	x	G
Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	4016	brütend	x	U
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	4016	brütend	(x)	G
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	4016	brütend	x	G
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	4016	brütend	(x)	G
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	4016	brütend	(x)	G
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	4016	brütend	(x)	G-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	4016	brütend	x	G-
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	4016	brütend	x	U
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	4016	brütend	(x)	S
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	4016	brütend	x	G
Schwarzspecht	<i>Drocopus martius</i>	4016	brütend	(x)	G
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	4016	brütend	(x)	G
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	4016	brütend	xx	U
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	4016	brütend	x	G
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	4016	brütend	(x)	U-
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	4016	brütend	(x)	G
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	4016	brütend	(x)	G
Amphibien					
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	4016	vorhanden	(x)	G

² Erhaltungszustand in NRW (Ampelbewertung): S → ungünstig/schlecht (rot), U → ungünstig/unzureichend (gelb), G → günstig (grün), ATL → atlantische biogeographische Region

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
(FNP 2020) und Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 274 im Parallelverfahren
Photovoltaikanlage Avenwedde**

Umweltbericht



Stadt Gütersloh

5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 im Parallelverfahren

Photovoltaikanlage Avenwedde

Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung
Berliner Straße 70
33332 Gütersloh

Verfasser:

Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Brokmann
Dipl.-Landschaftsökol. Kerstin Richter

Grafik:

Michaela Lücking
Kerstin Richter

Herford, April 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	1
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	1
2.	Planungsgrundlagen.....	2
2.1	Geographische und politische Lage.....	2
2.2	Naturraum und potenzielle natürliche Vegetation.....	2
2.3	In Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	3
2.3.1	Regionalplanung	3
2.3.2	Bauleitplanung.....	3
2.3.3	Landschaftsplanung	4
2.3.4	Schutzgebiete.....	4
2.3.5	Biotopverbund	7
2.3.6	Wasserwirtschaft.....	7
2.3.7	Bau- und Bodendenkmale.....	7
2.4	Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans.....	8
3.	Vorhandene Umweltsituation und zu erwartende Umweltauswirkungen	9
3.1	Methodische Vorgehensweise	9
3.2	Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	10
3.2.1	Vorhandene Umweltsituation	10
3.2.1.1	Teilschutzgut Wohnen.....	10
3.2.1.2	Teilschutzgut Erholung.....	11
3.2.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	11
3.3	Schutzgüter Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	12
3.3.1	Vorhandene Umweltsituation	12
3.3.1.1	Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche.....	12
3.3.1.2	Schutzgut Pflanzen	12
3.3.1.3	Schutzgut Tiere	15
3.3.1.4	Biologische Vielfalt	17
3.3.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	18
3.3.2.1	Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche.....	18
3.3.2.2	Schutzgut Pflanzen	18
3.3.2.3	Schutzgut Tiere	18
3.4	Schutzgut Boden	20
3.4.1	Vorhandene Umweltsituation	20
3.4.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	20
3.5	Schutzgut Wasser	21
3.5.1	Vorhandene Umweltsituation	21
3.5.1.1	Schutzgebiete.....	21
3.5.1.2	Grundwasser / Versickerung.....	21
3.5.1.3	Oberflächengewässer	21
3.5.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	22
3.6	Schutzgut Klima / Luft	22
3.6.1	Vorhandene Umweltsituation	22
3.6.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	23
3.7	Schutzgut Landschaft.....	23
3.7.1	Vorhandene Umweltsituation	23
3.7.2	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen.....	23
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
3.9	Wechselwirkungen	24

4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	25
5.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	27
5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30
6.	Zusammenfassung	33
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Geltungsbereich B-Plan (DGK 1: 5.000, unmaßstäbl.).....	1
Abb. 2	Lageplan, unmaßstäblich (TK 1: 25.000).....	2
Abb. 3	Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 21 (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004)	3
Abb. 4	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (STADT GÜTERSLOH 2012)	4
Abb. 5	Landschafts- und Naturschutzgebiete im Kreis Gütersloh (KREIS GÜTERSLOH 2012), rot – NSG, grün - LSG	5
Abb. 6	Gesetzlich geschützte Biotope (Auszug MKULNV 2012).....	6
Abb. 7	Biotoptaster (Auszug MKULNV 2010), unmaßstäbl.	7
Abb. 8	geplante PV-Anlage (rot umrandet) und umliegende Siedlungsstrukturen	10
Abb. 9	Blick über die L 788 und den Radweg auf die Planfläche	11
Abb. 10	Intensivgrünland südliche Fläche, im Vordergrund der Hubschrauberlandeplatz	13
Abb. 11	Feldweg	13
Abb. 12	Eichenreihe am Südrand.....	14
Abb. 13	Goldrutenbestand.....	14
Abb. 14	Faunistische Daten (Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde November 2012), unmaßstäblich.....	16
Abb. 15	Bestand 2012 mit überlagerter PV-Anlage und randlichen Gehölzpflanzungen	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Wertigkeit (Bestand Geltungsbereich B-Plan)	27
Tab. 2	Wertigkeit (Planung Geltungsbereich B-Plan)	29
Tab. 3	Berechnung des Kompensationsbedarfs.....	30
Tab. 4	Aufwertungspotenzial externe Kompensationsfläche	32

ANLAGENVERZEICHNIS

Karte 1: Fachplanungen	1:7.500
Karte 2: Bestandplan Biotoptypen 2012.....	1:2.500
Karte 3: Planung, Maßnahmen	1:2.500

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf einer ehemaligen Deponie bei Avenwedde, Stadt Gütersloh beabsichtigt (Abb. 1).

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) und die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ durch die Stadt Gütersloh erforderlich. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden und betreffen das Flurstück 722, Flur 5 in der Gemarkung Avenwedde. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 2020 beträgt ca. 7,0 ha. Die Größe der gekennzeichneten Altablagerung im FNP 2020 umfasst ca. 6,5 ha. Der Geltungsbereich des B-Plans beträgt ca. 7,4 ha.

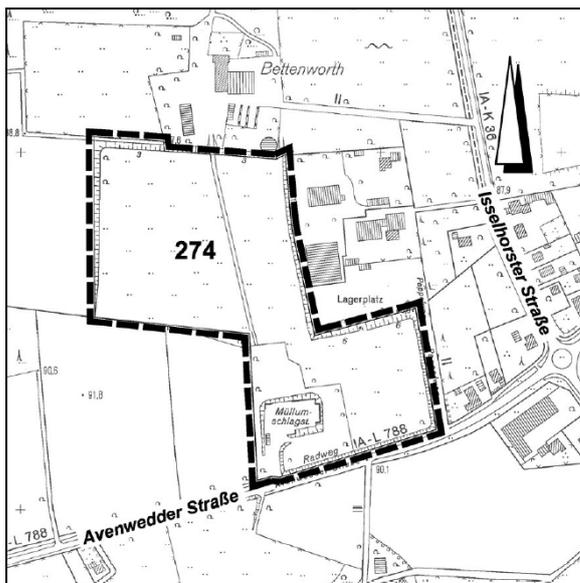


Abb. 1 Geltungsbereich B-Plan (DGK 1: 5.000, unmaßstäbl.)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung vorgesehen, mithilfe derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln sind. Die Ergebnisse der Prüfung werden in diesem Umweltbericht ermittelt, dargestellt und bewertet. Im Aufstellungsverfahren ist dieser gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Entwurf des Bauleitplanes beizufügen. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

Die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie - auf der auch gewerblicher Müll abgelagert wurde - wurde mit einer ca. 1 m hohen Deckschicht abgedeckt. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Zu den angrenzenden Flächen hin ist die Planfläche durch eine deutliche Geländekante abgesetzt.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage ist im Kontext der gesetzlichen Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen als „Konversionsfläche¹“ einzustufen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Geographische und politische Lage

Der Vorhabenbereich liegt in Avenwedde einem Stadtteil von Gütersloh (Kreis Gütersloh). Südwestlich des Standortes liegt Avenwedde-Mitte, nördlich liegt Avenwedde-Bahnhof und nordöstlich Avenwedde-Nord und Friedrichsdorf. Die Zuwegung erfolgt über die südlich entlang der Planfläche verlaufende Landesstraße L 788 „Avenwedder Straße“.

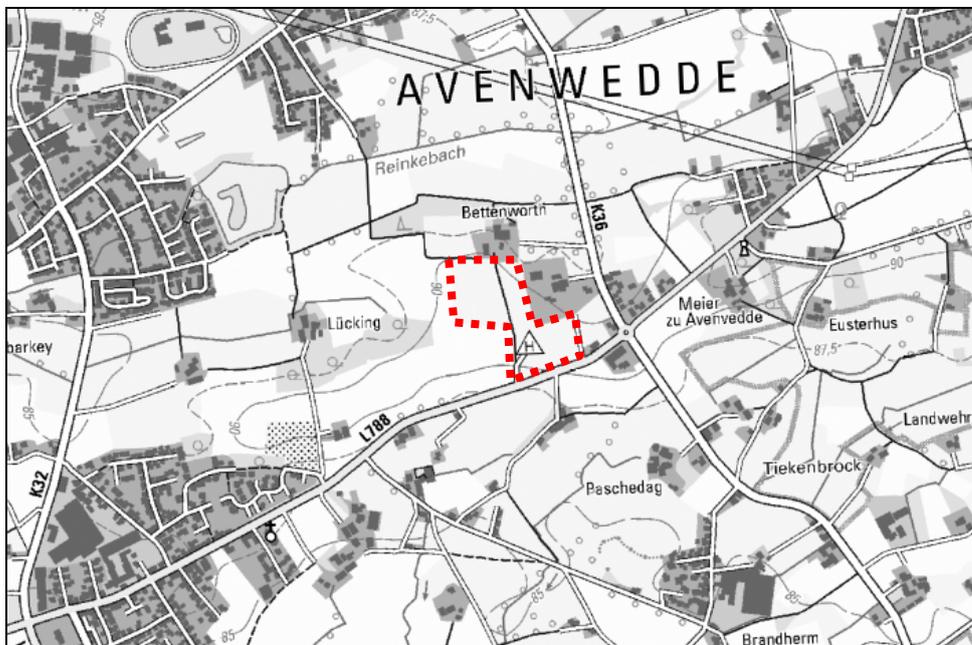


Abb. 2 Lageplan, unmaßstäblich (TK 1: 25.000)

2.2 Naturraum und potenzielle natürliche Vegetation

Die Planfläche liegt in der Großlandschaft Westfälische Bucht und Westfälisches Tiefland. Die naturräumliche Haupteinheit ist das Ostmünsterland mit der Untereinheit Gütersloher Sandebene. Das Talsandgebiet wird von kleinen teilweise moorigen Niederungen durchzogen. Die Landschaft wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die ursprünglichen Birken-Eichenwälder sind bis auf wenige Restbestände verdrängt worden. (DINTER 1999, MEISEL 1959)

¹ vormals wirtschaftlich oder militärisch genutzte Flächen

2.3 In Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

2.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004) liegt die Planfläche in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (Abb. 3).

Nördlich angrenzend liegt ein Bereich zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung. Südlich der Landesstraße L 788 befindet sich ein Freiraum mit der Funktion Schutz der Natur.

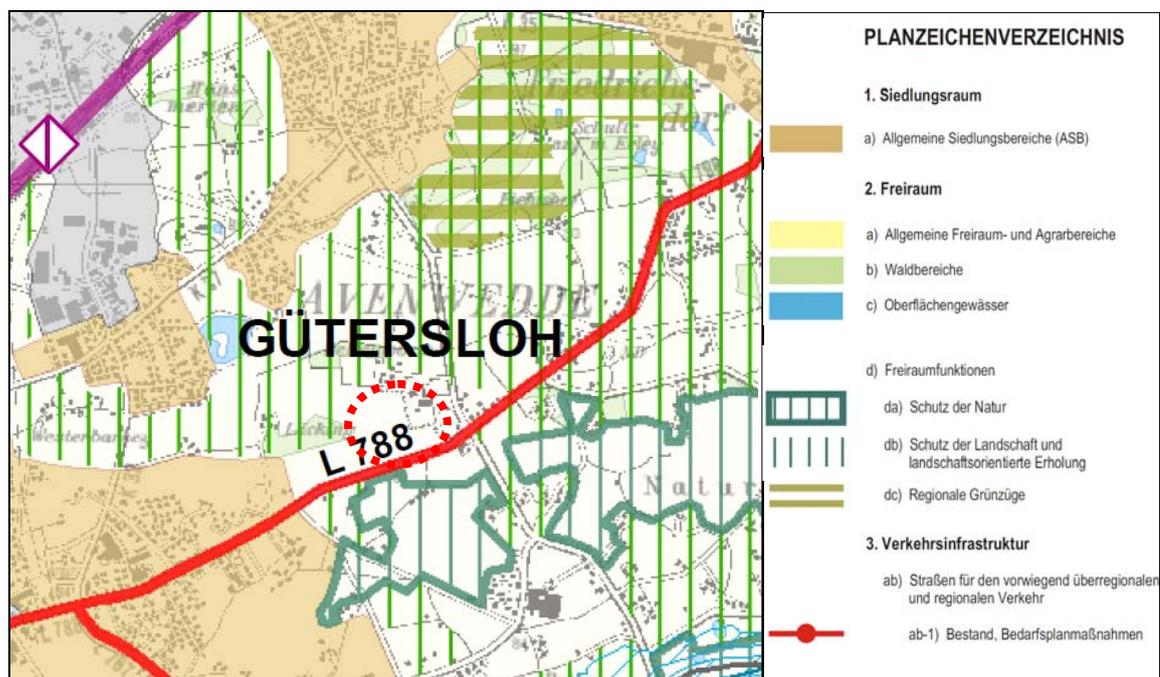


Abb. 3 Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 21 (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004)

2.3.2 Bauleitplanung

Im seit 2007 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (Abb. 4) wird die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Angrenzend an die Planfläche befindet sich ein großräumiges Landschaftsschutzgebiet.

Im Norden der Planfläche verläuft der Reinkebach, dessen Niederungsbereich als Fläche zur Entwicklung der Landschaft aus Gründen der Naherholung dargestellt wird.

Südlich der Straße liegen Flächen zur Entwicklung der Natur.

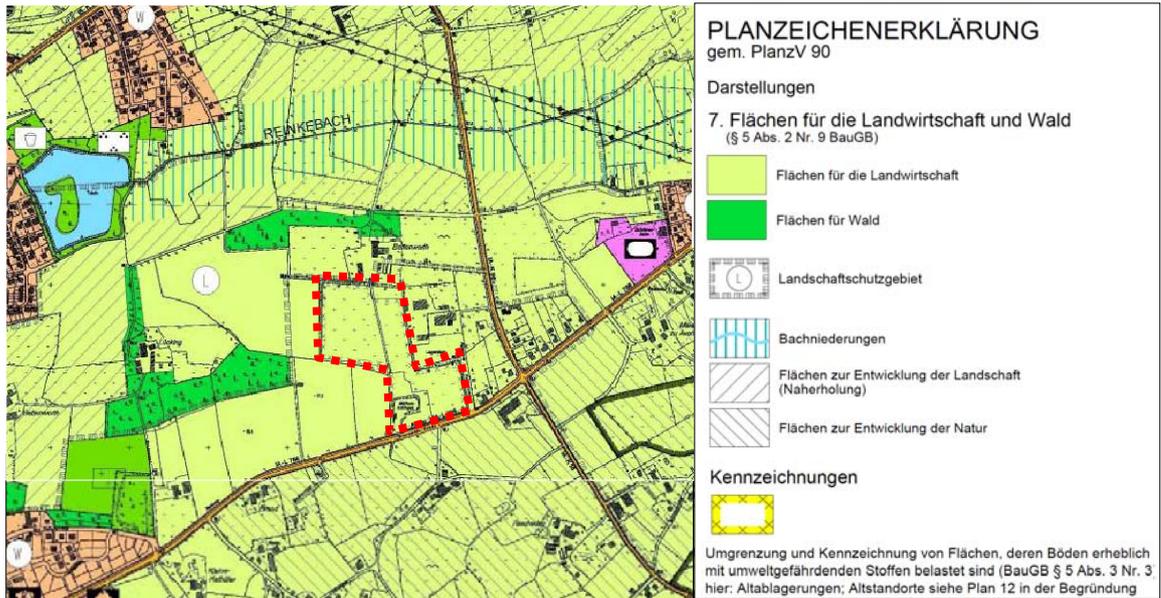


Abb. 4 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (STADT GÜTERSLOH 2012)

2.3.3 Landschaftsplanung

Die Planfläche liegt außerhalb eines rechtskräftigen Landschaftsplans.

2.3.4 Schutzgebiete

Die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete werden in Anlage 1 dargestellt.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Die Planfläche grenzt an ein großräumig im Kreis Gütersloh ausgewiesenes **Landschaftsschutzgebiet**. Die Ausweisung dient

- der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- dem Schutz der Lebensräume für wild lebende Tier- und Pflanzenarten,
- der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und
- weist eine besondere Bedeutung für die Erholung auf. (KREIS GÜTERSLOH 2012)

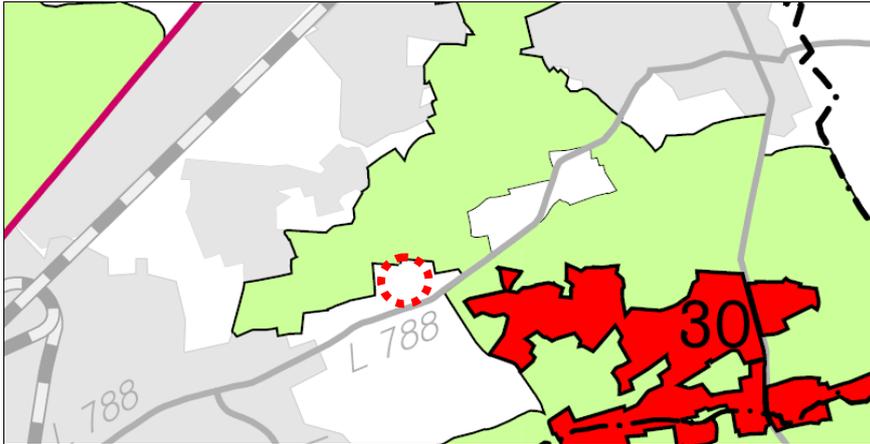


Abb. 5 Landschafts- und Naturschutzgebiete im Kreis Gütersloh (KREIS GÜTERSLOH 2012), rot – NSG, grün - LSG

Das **Naturschutzgebiet** Große Wiese (GT-030) liegt südlich der L 788. Die Unterschutzstellung erfolgte gemäß Paragraph 20 LG NW

- zur Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten, insbesondere von seltenen und gefährdeten Wat- und Wiesenvögeln und von seltenen und gefährdeten Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes,
- wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und Schönheit des großflächigen, z. T. mit Hecken durchzogenen Grünlandgebietes und
- aus naturwissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen, die im Zusammenhang mit der ökologischen Entwicklung der Dalkeau stehen.

Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Natura 2000-Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens (MKUNLV 2012).

Geschützte Biotope

Innerhalb der Planfläche liegen keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NRW gesetzlich geschützten Biotope (MKUNLV 2012).

Im Umfeld der Deponie befinden sich mehrere Seggen- und binsenreichen Nasswiesen², die als Biotope gesetzlich geschützt sind (Abb. 6). Die in der Abbildung blau dargestellten Biotope sind im Jahr 2011 aufgenommen bzw. fachlich überprüft worden.

Beeinträchtigungen der Biotope durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

² GB-4016-0168, GB-4016-092, GB-4016-437, GB-4016-439, GB-4016-099, GB-4016-024, GB-4016-026: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

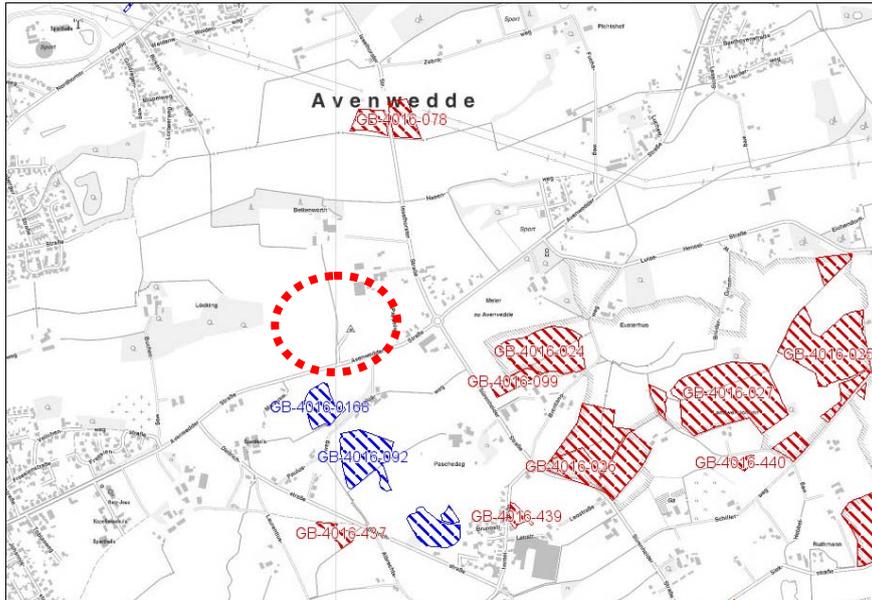


Abb. 6 Gesetzlich geschützte Biotope (Auszug MKULNV 2012)

Biotopkataster

Der Vorhabenbereich wird nicht als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster des MKULNV (2012) geführt.

Im Biotopkataster sind für das Umfeld der Deponie mehrere schutzwürdige Biotope verzeichnet (Abb. 7). Westlich der Fläche liegt der Buchen-Eichenwald am Hof Lücking bei Avenwedde (BK-4016-100). Nördlich in ca. 400 m Entfernung befindet sich ein gehölzreicher Grünlandkomplex am Reinkebach (BK-4016-095). Südlich der L 788 liegen folgende weitere im Biotopkataster geführte Flächen: der Grünlandkomplex an der Dietrichstraße in Gütersloh-Avenwedde (BK-4016-144), eine Nass- und Feuchtwiese (BK-4016-134) sowie die Nass- und Feuchtwiesen, Sümpfe, Röhrichte, Gewässer und Wälder des NSG Große Wiese (BK-4016-007).

Beeinträchtigungen der im Biotopkataster geführten Flächen sind durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht zu erwarten.

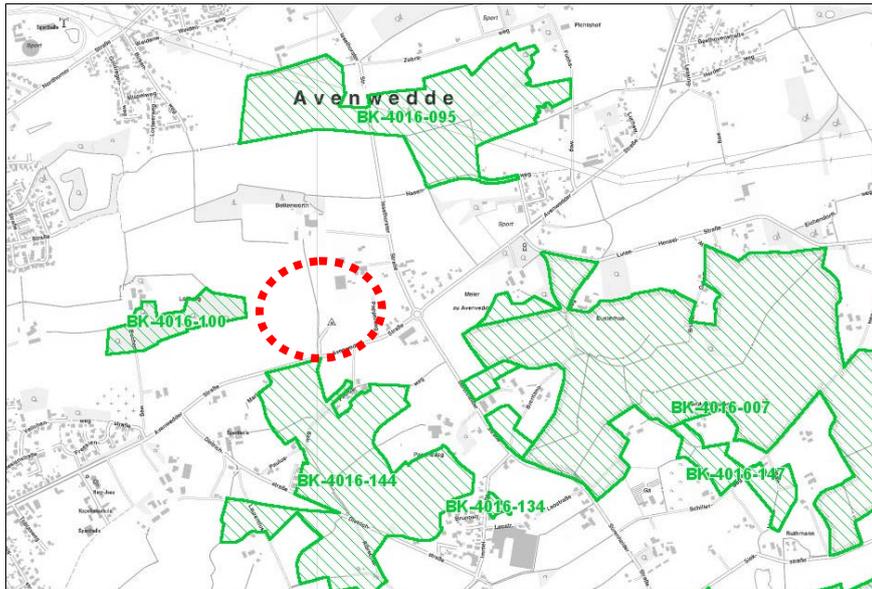


Abb. 7 Biotopkataster (Auszug MKULNV 2010), unmaßstäbl.

2.3.5 Biotopverbund

Das südlich der L 788 liegende Naturschutzgebiet Große Wiese sowie die westlich an das Naturschutzgebiet angrenzenden Flächen des Biotopkatasters zählen zum Biotopverbund Große Wiese Avenwedde (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004).

2.3.6 Wasserwirtschaft

Die Planfläche wie auch das nahe Umfeld sind weder als Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet noch als gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt (MKULNV 2012).

2.3.7 Bau- und Bodendenkmale

Kultur- und sonstige Sachgüter, die unter Denkmalschutz stehen, sind innerhalb der Planflächen sowie im Umfeld nicht bekannt und aufgrund der Vornutzung auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Bodendenkmale sowie archäologische Fundplätze.

2.4 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele des Umweltschutzes mit allgemeiner Gültigkeit für das Plangebiet ergeben sich insbesondere aus europäischem und deutschem Recht. Besonders hervorzuheben sind hier z. B.:

- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG),
- die Bestimmungen zum Artenschutz gem. §§ 44 und 45 BNatSchG,
- Belange des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)),
- Belange des Gewässerschutzes (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG)),
- die Anforderungen des § 51a LWG zur Rückhaltung und, soweit möglich, zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser,
- Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den entsprechenden Rechtsverordnungen).

Auf die genannten sowie weitere rechtliche Belange und Anforderungen wird im Einzelnen in den folgenden Kapiteln der schutzgutbezogenen Raumanalyse und Auswirkungsprognose eingegangen. Es erfolgt sowohl eine Betrachtung der Bestandssituation als auch der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

3. Vorhandene Umweltsituation und zu erwartende Umweltauswirkungen

3.1 Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit einzelnen Schutzgütern werden dabei auch berücksichtigt:

- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung von erneuerbarer Energie,
- und die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Weiterhin erfolgte in diesem Zusammenhang auch eine Auswertung der Darstellungen von Fachplänen (siehe Kap 2.3).

Die Schutzgutbetrachtung wird anhand von Kriterien vorgenommen, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden. Mit diesen Kriterien werden Bedeutungen des Schutzgutes und Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhanden beschrieben und anschließend bewertet.

3.2 Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Bei dem Schutzgut Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Vordergrund. Die planungsrelevanten Werte und Funktionen lassen sich den Teilschutzgütern Wohnen und (landschaftsbezogene) Erholung zuordnen.

3.2.1 Vorhandene Umweltsituation

3.2.1.1 Teilschutzgut Wohnen

Die geplante Anlagenfläche liegt außerhalb der geschlossenen Bebauung. Nächst größere zusammenhängende Siedlungsstrukturen liegen nördlich in einer Entfernung von ca. 900-950 m und zählen zu Avenwedde-Bahnhof. In südwestlicher Richtung in ca. 900 m Entfernung beginnen die randlichen Siedlungsstrukturen von Avenwedde-Mitte (Abb. 8).

Nördlich angrenzend an die Vorhabenfläche liegt die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle Bettenworth. Die Zufahrt zum Hof erfolgt von der Ostseite oder von Süden über den landwirtschaftlichen Weg, der durch die Vorhabenfläche verläuft.

Im Osten grenzen die Flächen eines Speditionsunternehmens und eines Lagerplatzes an. Östlich hiervon liegen vereinzelte Wohnhäuser.



Abb. 8 geplante PV-Anlage (rot umrandet) und umliegende Siedlungsstrukturen

3.2.1.2 Teilschutzgut Erholung

Besondere Infrastrukturen für Freizeit- oder Erholungsnutzungen sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Die Fläche ist von der Landesstraße L 788 her zugänglich. Mittig durch die Flächen verläuft ein Feldweg in Nord-Süd-Richtung. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion kommt diesem Weg nicht zu. Entlang der Landesstraße verläuft auf Seiten der Vorhabenfläche ein Radweg (Abb. 9). Durch den umgebenden Gehölzsaum ist die Fläche zumindest teilweise abgeschirmt.



Abb. 9 Blick über die L 788 und den Radweg auf die Planfläche

Die Planfläche verfügt über keine wesentlichen Erholungsfunktionen.

3.2.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Die während der Bauphase entstehenden Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sind nur temporär und von kurzfristiger Dauer, sodass sie als nicht erheblich eingestuft werden. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die PV-Module selbst verursachen keine Geräuschemissionen, sodass auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu vernachlässigen sind. Betriebsbedingte Geräuschemissionen können allenfalls durch die Wechselrichter bzw. Transformatoren entstehen, diese sind jedoch als gering einzustufen (vgl. BfN 2009).

Potenzielle Beeinträchtigungen durch Lichtreflexionen an der Moduloberfläche können durch den Einsatz entsprechender Module verhindert werden.

Die geplante Anlagenfläche ist auf West, Süd- und Ostseite tlw. von Gehölzen umgeben. Die bestehenden Lücken werden durch dichte Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen ergänzt, so dass eine vollständige Abschirmung von den umgebenden Flächen gegeben sein wird. Die Deponieoberfläche wird auf diese Weise ins Landschaftsbild eingebunden. Neben den Gewerbeflächen die sich auf der Ostseite der Deponie befinden, grenzt nur im Norden die Wohnbebauung (Hofstelle) direkt an. Auf dieser Seite existiert bereits eine dichte Heckenstruktur, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend werden für die im Umfeld gelegenen Bebauungen keine erheblichen Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen verursacht. Gleiches gilt für mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und den damit verbundenen Erholungswerten.

Die zu erwartenden potenziellen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden daher insgesamt als gering eingestuft.

3.3 Schutzgüter Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.3.1 Vorhandene Umweltsituation

3.3.1.1 Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche

Wie in Kap. 2.3 dargestellt, grenzt die Planfläche an ein großräumig ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet. Weitere geschützte Bereiche befinden sich in der Umgebung der Planfläche (Kap. 2.3). Direkte Betroffenheiten liegen aber nicht vor.

3.3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Die auf der Planfläche sowie im Umfeld bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden Mitte Juni 2012 nach dem aktuellen Kartierschlüssel des LANUV (2008A) erfasst. Der derzeitige Bestand wird in Karte 1 (Anlage) mit einem 100 m Radius um die Vorhabenfläche dargestellt.

Die Vegetation der Deponieoberfläche besteht aus artenarmem Intensivgrünland (Abb. 10) mit typischen Weidegräsern. Krautige Pflanzen sind insgesamt selten – vereinzelt treten z. B. Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium agg.*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*) auf. Das vorhandene Intensivgrünland weist naturschutzfachlich keine besondere Bedeutung auf.

Auf der südlichen Fläche befindet sich ein gepflasterter Hubschrauberlandeplatz. Die Zufahrt ist asphaltiert. Zwischen den Grünlandflächen verläuft ein geschotterter Feldweg (Abb. 11), der die nördlich liegende Hofstelle mit der Landesstraße verbindet.



Abb. 10 Intensivgrünland südliche Fläche, im Vordergrund der Hubschrauberlandeplatz



Abb. 11 Feldweg

Die Planflächen sind größtenteils von Gehölzen umgeben. Erwähnenswert ist eine ältere Eichenreihe (BHD ~60 cm) am Südrand der nördlichen Fläche (Abb. 12). Der nördliche Westrand ist teilweise mit nicht heimischen Baumarten bepflanzt worden (Zierahorn, Nadelgehölze, u. a.). Entlang des Nordrandes zieht sich eine relativ dichte Heckenstruktur, die hauptsächlich aus jüngeren Baumarten (BHD < 20 cm) zusammengesetzt ist. Häufigste Baumart ist der Feldahorn, daneben kommen Eichen und Weiden vor. Eine ähnliche Heckenstruktur verläuft entlang der südlichen Ostseite. Diese ist allerdings lückiger ausgeprägt. Auf der Südseite verläuft eine lichte Gehölzreihe aus Robinien mit vereinzelt eingestreuten Eichen und Birken. Die Planfläche ist von der Südseite, (Westseite) und Ostseite teilweise einsehbar. Die hochwüchsigen Maisfelder auf der Westseite verdecken zumindest im Spätsommer / Frühherbst die Flächen.



Abb. 12 Eichenreihe am Südrand

An den Rändern der Planfläche bildet der eingebürgerte Neophyt Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) teilweise dichte Bestände (Abb. 13). In feuchteren Bereichen hat sich stellenweise Schilf (*Phragmites australis*) ausgebreitet.



Abb. 13 Goldrutenbestand

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend zum Anbau von Mais genutzt. Nördlich grenzen Weideflächen und eine Hofstelle (Milchviehwirtschaft) an. Östlich der Planfläche liegen die Gewerbeflächen einer Spedition und eine Fläche mit Bauschutt- und Erdabraum. Südlich an die Landesstraße L 788 grenzen ein Maisacker und eine Laubgehölz-Anpflanzung an.

Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten wurden auf der Planfläche nicht gefunden und sind aufgrund der bestehenden Nutzungs- / Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

3.3.1.3 Schutzgut Tiere

Anhand der bestehenden Biotopstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs sowie Angaben aus den Fachinformationssystemen des LANUV „@LINFOS - Landschaftsinformationssammlung“ und „Geschützte Arten in NRW“ kann eine Potenzialabschätzung in Bezug auf das Vorkommen streng und besonders geschützter Tierarten durchgeführt werden (LANUV 2012A, LANUV 2012B). Des Weiteren wurden vorhandene Daten zu Brutvögeln und weiteren Funddaten (Arten) beim Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde abgefragt. Konkrete Erfassungen wurden nicht durchgeführt und sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auch nicht unbedingt erforderlich.

Laut „@LINFOS - Landschaftsinformationssystem“ sind für den Geltungsbereich des B-Plans und angrenzende Flächen bislang keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen worden.

Von den oben genannten Datenquellen liefert das **Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“** in der weiträumigen Betrachtung des Raums für das Messtischblatt der TK 25 Nr. 4016 Gütersloh Hinweise auf ein Vorkommen von insgesamt 31 Arten (für den Lebensraumtyp Fettwiesen/-weiden, siehe Anlage zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Diese teilen sich auf in 9 Säugetierarten, 21 Vogelarten und eine Amphibienart.

Die **digitalen Daten der Unteren Landschaftsbehörde** des Kreises Gütersloh (November 2012) werden nachfolgend für einen 500 m Radius um den Geltungsbereich des B-Plans dargestellt (Abb. 14). Für den direkten Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Arten vor. Auf den umgebenden Flächen, insbesondere in der Niederung des Reinkebachs, wurden vor allem Brutvögel der Offenlandschaft nachgewiesen.

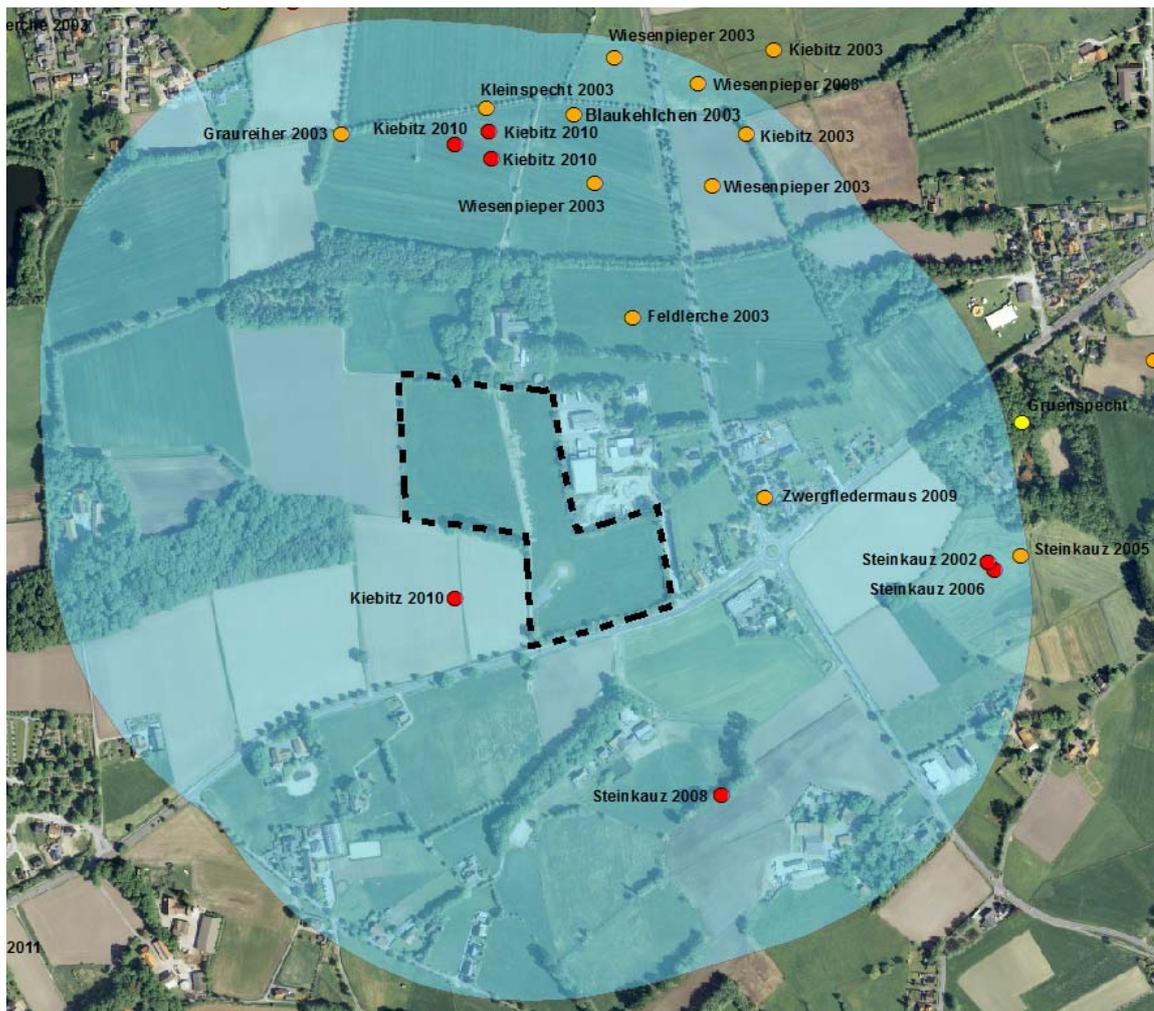


Abb. 14 Faunistische Daten (Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde November 2012), unmaßstäblich

Avifauna

Hinsichtlich der Biotopstrukturen (siehe Kap. 3.3.1.2) ist der Standort als möglicher Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes zu sehen. Zu diesen können brütende Vogelarten oder auch Greifvogelarten gehören, für die die Fläche Bestandteil von Jagdrevieren sein kann.

Für den Standort liefern die zuvor genannten Datenquellen bislang keinen direkten Nachweis in Bezug auf Brutvögel. Potenziell sind Vorkommen von Arten des Offenlandes, u. a. Kiebitz und Feldlerche möglich. Die Fläche weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der umgebenden Gehölze und der Störung durch den Feldweg, jedoch keine besondere Eignung für den Kiebitz und weitere auf große Offenlandbereiche angewiesene Arten auf.

Auf den angrenzenden Flächen - insbesondere in der Niederung des Reinkebachs - sind Brutvorkommen von Arten der Offenlandschaft (Kiebitz, Feldlerche, Wiesenpieper) nachgewiesen worden (Abb. 14). Auch auf der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche konnte im Jahr 2010 ein brütendes Kiebitzpaar nachgewiesen werden. Es wird

daher angenommen, dass dieser Bereich sowie auch die Planfläche in einem Verbindungskorridor zwischen der Niederung des Reinkebachs und den südlich der Landesstraße liegenden Wiesenbiotopen, die an das Naturschutzgebiet Große Weise anschließen, liegen (Stellungnahme Untere Landschaftsbehörde Kreis Gütersloh, Schreiben vom 04.10.2012).

Für Greifvögel, wie die für das Messtischblatt als planungsrelevant eingestuften Arten Habicht, Sperber, Mäusebussard und den östlich der Fläche nachgewiesenen Steinkauz stellen die Flächen potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate dar.

Die angrenzenden Gehölzstrukturen bieten einen Lebensraum für Gebüsch- und Nischenbrüter. Höhlenbrüter können potenziell in der älteren Eichenreihe vorkommen. Diese Strukturen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten.

Fledermäuse

Für in Offenlandbereichen jagende Fledermausarten stellen die Flächen ein potenzielles Jagdhabitat dar.

Die angrenzenden Gehölzstrukturen sind potenziell als Quartierstandorte nutzbar. Aufgrund der Altersstruktur ist die Eichenreihe am westlichen Südrand besonders hervorzuheben.

Weitere Arten

Für andere als die genannten Artengruppen wird der geplanten Anlagenfläche aufgrund der Habitatausstattung keine besondere Bedeutung zugemessen.

3.3.1.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen. Bei der Beurteilung der Biodiversität sind verschiedene Ebenen zu beurteilen:

- genetische Variationen (innerhalb einzelner Arten),
- Artenvielfalt und
- Biotop- bzw. Ökosystemvielfalt.

Bezüglich der genetischen Variationen im Plangebiet sind nur allgemeine Rückschlüsse möglich. Grundsätzlich gilt für den Standort, dass aufgrund der zwischenzeitigen Nutzung als Deponie und der anschließenden Nutzung als Intensivgrünland eine Verringerung der genetischen Vielfalt anzunehmen ist. Auch hinsichtlich der Arten- und Biotopvielfalt ist von einer deutlichen Verringerung gegenüber dem natürlichen Potenzial auszugehen.

3.3.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

3.3.2.1 Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und naturschutzfachlich wertvollen Bereichen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Angrenzende Bereiche sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

3.3.2.2 Schutzgut Pflanzen

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass ca. 50 % der Fläche durch Module verschattet werden, dass eine Mindesthöhe der Module von 0,8 m über Grund eingehalten wird, dass der Versiegelungsgrad nicht über 5 % der Gesamtfläche liegt und die Tiefe der Modulreihen maximal 5 m beträgt (vgl. NABU 2012, BfN 2007). Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine befestigten Fahrwege und Betriebsgebäude auf der Deponie angelegt werden.

Durch den Abstand der Module von wenigstens 0,8 m über Geländehöhe wird gewährleistet, dass die Vegetation unterhalb der Module mit ausreichend Streulicht versorgt wird. Die Entstehung von vegetationslosen Bereichen ist dann nicht zu erwarten (vgl. BfN 2007). Der Unterschied zwischen den stärker besonnten Bereichen zwischen den Modulen und den verschatteten sowie gleichzeitig mit weniger Niederschlagswasser versorgten Flächen begünstigt die Entstehung eines Biotopmosaiks. Durch die Verankerung der Module im Untergrund mittels Schraubdübeln kommt es nur zu geringfügigen Biotopverlusten.

Insgesamt erfolgt eine Überformung des bisherigen Standortes. Zu berücksichtigen bleibt dabei, dass es sich aufgrund der Nutzung als Deponie um einen künstlichen Standort handelt. Die Überplanung eines unvorbelasteten Standorts würde somit im Vergleich zu deutlich erheblicheren Beeinträchtigungen des Schutzguts führen. Die Überdeckung der Vegetationsstrukturen durch die Module und die damit verbundene Verschattung sowie die geringere Versorgung mit Niederschlagswasser wird als Eingriff gewertet und im Zuge einer „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ bilanziert (Kap. 5).

Angrenzende Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht in Anspruch genommen, so dass in der Summe die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen als tolerierbar eingestuft werden.

3.3.2.3 Schutzgut Tiere

Unabhängig von den mit den Planungen verbundenen Wertminderungen der Biotopwerte verändern die Planungen auch die (potenziellen) Funktionen der bestehenden Strukturen als Lebensraum. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind ebenfalls zu begutachten.

Beeinträchtigungen der **Avifauna** können durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden. Durch die Verwendung reflexionsarmer Module kann die mögliche Beeinträchtigung der Orientierung im Raum (Verwechslung mit Wasserflächen) und die Irritation durch Spiegelungseffekte für überfliegende Vögel und auch Wasserinsekten vermieden werden. Das BfN (2009) verweist darauf, dass Wasservögel die Module vermutlich nicht als zusammenhängende Fläche wahrnehmen. Die Verwechslungsgefahr mit einer Wasserfläche wäre somit nicht gegeben. Im Hinblick auf die Spiegelwirkung der Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ausrichtung der Module (25° Grad) zur Sonne Widerspiegelungen kaum möglich sind (vgl. ARGE MONITORING PV-ANLAGEN 2007).

Von erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvogelarten wird nicht ausgegangen. In Bezug auf Arten, wie Feldlerche und Rebhuhn konnte bei Untersuchungen gezeigt werden, dass diese auch auf den Freiflächen zwischen den Modulen brüten (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN 2007, BfN 2009). Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Fläche für auf weite Sichtverhältnisse angewiesene Wiesenvögel keine besondere Bedeutung zukommt. Um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen, werdend die Flächen – sollte die Bauzeit in die Brutzeit (März – August) fallen – zuvor auf Brutvorkommen kontrolliert.

Die ehemalige Deponiefläche und die angrenzende Ackerfläche liegen in einem Verbindungskorridor von Kiebitzlebensräumen. Die Gestaltung der Kompensationsfläche orientiert sich, um einen möglichen Verlust von Teilhabitaten (Nahrungssuche) zu kompensieren, daher an den Lebensraumansprüchen des Kiebitzes.

Durch den Lückenschluss vorhandener Hecken- / und Gehölzstrukturen kann ein Fernwirkung der Anlagenfläche vermieden werden. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass es durch die Anlage weiterer Hecken zu einer Verdrängung von Brutvögeln kommt, da die PV-Anlagenfläche nur auf der Westseite an die freie Landschaft angrenzt und hier bereits Gehölzstrukturen bestehen.

Brutplätze in angrenzenden Gehölzen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Für Nahrungsgäste kann die Fläche auch nach Errichtung der PV-Anlagen zumindest teilweise ihre Funktion beibehalten, ein Ausweichen auf angrenzende Flächen ist zudem möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass Greifvögel die PV-Anlagenfläche zumindest eingeschränkt weiter jagdlich nutzen können. Darüber hinaus verbleiben randliche Freiflächen. Bei Untersuchungen konnte gezeigt werden, dass PV-Anlagen für Greifvögel keine Jagdhindernisse darstellten (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN 2007). Die Beuteverfügbarkeit für Greifvögel ist u. a. abhängig von der Nutzung des zukünftigen Standortes, geeignet ist eine extensive Bewirtschaftung der Flächen (Kap. 5.1).

Für **Fledermäuse** sind die Flächen weiterhin jagdlich nutzbar bzw. ein Ausweichen auf angrenzende Flächen ist ohne weiteres möglich. Das Kollisionsrisiko wird als gering eingestuft (vgl. BfN 2009).

In Bezug auf **Kleinsäuger und Mittelsäuger** (z. B. Mäuse, Feldhase, Fuchs) ist die weitere Nutzbarkeit des Standorts abhängig von der Einfriedung. Es sind daher entsprechende Durchlässe vorzusehen, um auch in Zukunft einen Austausch zwischen den Planflächen und ihrem Umfeld zu ermöglichen.

Weitere Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zur Berücksichtigung der **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG** wurde ein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der der Planbegründung beigelegt ist. Innerhalb des Fachbeitrags wurde geprüft, ob das Planvorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Vorhandene Umweltsituation

Natürliche Bodenverhältnisse sind aufgrund der Deponienutzung auf der Planfläche nicht mehr vorhanden. Nach Beendigung des Deponiebetriebs wurde die Deponie mit einer ca. 1 m hohen Bodenschicht abgedeckt.

Bedeutende Bodenfunktionen bzw. eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden weist der Standort nicht auf.

3.4.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der bisherigen Nutzung kommt der Planfläche keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Baubedingt kann es zu Verdichtungen durch Maschinen während der Aufstellung der Module kommen. Bei der Verkabelung der Module können Bodenumlagerungen und Vermischungen auftreten. Anlagebedingt werden kleinflächige Bereiche durch die Schraubdübel versiegelt. Die Gründung der Schraubdübel erfolgt im Bereich der unbelasteten Deckschichten und berührt den Müllkörper nicht.

Mögliche Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, durch Abschirmung der unter den Modulen befindlichen Flächen, werden aufgrund der veränderten Standorteigenschaften als gering bewertet. Durch von den Modulflächen abfließendes Niederschlagswasser kann es bei Starkregenereignissen, insbesondere in den Hanglagen, zu Bodenerosion kommen (vgl. auch BfN 2009). Da die geplante Anlage jedoch auf einer ebenen Fläche aufgestellt werden soll und diese mit einer dichten Grasnarbe bewachsen ist, wird mit erosionsbedingten Erscheinungen in größerem Umfang nicht gerechnet.

Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des ohnehin anthropogen überformten Standorts sind durch das Aufstellen und den Betrieb der geplanten PV-Anlage für das Schutzgut Boden insgesamt nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Vorhandene Umweltsituation

3.5.1.1 Schutzgebiete

Die Planfläche liegt außerhalb von Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsbereichen (siehe Kap. 2.3).

3.5.1.2 Grundwasser / Versickerung

Laut „Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen“ liegt die Deponie in einem Gebiet mit ergiebigen Grundwasservorkommen (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1980A).

Entsprechend der „Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen“ können Verschmutzungen schnell eindringen, breiten sich aber nur langsam aus. Verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung. Die Locker- und Festgesteine (Kies, Sand, mürber Sandstein) des Grundwasserleiters weisen eine gute Filterwirkung auf (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1980B).

Durch die anthropogene Überformung sind die natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse nachhaltig verändert worden. Eine natürliche Versickerung- und Grundwasserbeeinflussung der Planfläche ist somit nicht mehr gegeben. Das Grundwasser ist durch die Altablagerungen belastet und wird mittels Messstellen im Rahmen eines Monitorings überwacht (Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde Kreis Gütersloh, Schreiben vom 04.10.2012).

3.5.1.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer in Form von Still- oder Fließgewässern sind innerhalb der direkten Planfläche nicht gegeben. Entlang der Deponie verlaufende Mulden waren zum Kartierzeitpunkt trocken.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit auf der Deponieoberfläche. Ein gesondertes Ableitsystem besteht nicht.

3.5.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Gemäß §§ 1, 5 WHG sind nachteilige Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Schutzgutes zu gewährleisten.

Bau- und anlagebedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Aufstellung und den Betrieb einer PV-Anlage auf dem Deponiekörper nicht zu erwarten. Insgesamt werden ca. 50 % der Fläche von Modulen überdeckt, so dass das Niederschlagswasser auf einem Großteil der Fläche ungehindert versickern kann. Aufgrund der geringen Neigung der Fläche sowie der bestehenden Vegetationsstruktur wird die Erosionsgefahr auch bei Starkregenereignissen als relativ gering eingeschätzt.

Betriebsbedingte Schadstoffbelastungen für das Grundwasser oder umliegende Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Direkte Inanspruchnahmen bzw. Überplanungen von Oberflächengewässern sind mit der Aufstellung der PV-Anlage nicht verbunden.

Insgesamt sind mit dem Planvorhaben keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.6 Schutzgut Klima / Luft

3.6.1 Vorhandene Umweltsituation

Nordrhein-Westfalen liegt überwiegend im atlantischen Klimabereich mit teilweise kontinentalen Einflüssen. Die vorherrschend westlichen Winde bedingen in diesem Raum ein warm gemäßigtes Regenklima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern (LANUV 2010). Die mittlere Lufttemperatur im Jahr beträgt für den Kreis Gütersloh 9 - 10 C, die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 800 - 900 mm / Jahr (LANUV 2012c, Zeitraum 1971 - 2000).

Bezogen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten ist prinzipiell zwischen den Siedlungsflächen und offenen landwirtschaftlichen Flächen, Wald bzw. Gewässern zu unterscheiden. Im Gegensatz zu den Siedlungsflächen können zweitgenannte Strukturen durch ihre Kaltluftproduktion und Filterwirkung mögliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsräume darstellen.

Die für die Aufstellung der PV-Anlage vorgesehene Fläche ist in diesem Zusammenhang als Freifläche einzuordnen.

3.6.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Die Überdeckung kann kleinklimatische Veränderungen bedingen. Diese sind jedoch lokal begrenzt und werden als unerheblich eingestuft. Verbleibende Zwischenräume und Randbereiche, die von Modulen frei gehalten werden, bleiben zudem für das Schutzgut erhalten.

Von der Anlagenfläche sind keine luftbelastenden Immissionen zu erwarten. Das Vorhaben hat auf die lufthygienische Situation keine Auswirkungen.

Zusammenfassend sind für das Schutzgut Klima / Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.7 Schutzgut Landschaft

3.7.1 Vorhandene Umweltsituation

Die geplante Anlagenfläche liegt in der naturräumlichen Untereinheit Gütersloher Sandebene (vgl. MEISEL 1959). Durch die Nutzung als Deponie ist die naturgemäße Prägung der Fläche heute nicht mehr gegeben. Durch die ebene Oberflächengestaltung fügt sich die Fläche gut in die vorhandene Landschaftsstruktur ein und ist nur durch den Geländeversatz von dieser abgesetzt.

Die Deponiefläche ist von außen teilweise einsehbar. Durch bestehende Gehölzpflanzungen entlang der Ränder ist die Fläche jedoch größtenteils abgeschirmt. Bestehende Lücken werden durch standortgerechte Gehölzpflanzungen ergänzt, so dass die geplante PV-Anlagenfläche von außen nicht erkennbar sein wird und eine Einbindung ins Landschaftsbild gegeben sein wird.

3.7.2 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Durch Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen kann eine vollständige Eingrünung der Anlagenfläche erreicht werden. Auch Fernwirkungen sind in dieser relativ ebenen Landschaft dann nicht gegeben.

Die Einzäunung der PV-Anlagenfläche erfolgt auf der Innenseite des Gehölzbestandes und der geplanten Gehölzpflanzung, so dass eine Außenwirkung nicht gegeben ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt auszuschließen.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler bzw. sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Elemente betroffen. Die entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden daher als unerheblich eingestuft.

3.9 Wechselwirkungen

Bei einer Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter wird deutlich, dass sie zusammen ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen, in dem sich viele Funktionen gegenseitig ergänzen und aufeinander aufbauen. Besonders zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima besteht in der Regel ein komplexes Wirkungsgefüge mit zahlreichen Abhängigkeiten und Einflussfaktoren.

Aufgabe dieses Umweltberichtes ist es nicht, sämtliche funktionalen und strukturellen Beziehungen aufzuzeigen, sondern es sollen vielmehr die Bereiche herausgestellt werden, in denen vorhabenbezogene Auswirkungen das gesamte Wirkungsgefüge beeinflussen und sich Auswirkungen verstärken können. Dies sind so genannte Wechselwirkungskomplexe.

Das Wechselwirkungsgefüge der ehemaligen Deponiefläche ist aufgrund der bisherigen Nutzung und damit verbundenen Beeinträchtigungen der natürlichen Gegebenheiten bereits vorbelastet.

Da nur ein Teil des Grünlandes durch die Anlagen überdeckt wird, sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern größtenteils auch weiterhin gegeben. Veränderungen sind durch die Überdeckung der Vegetation und des Bodens durch die Modulflächen zu erwarten. Die Biotopstrukturen unterhalb der Module werden beschattet und erhalten weniger Niederschlag, während die zwischen den Modulen liegenden Flächen durch den Abfluss des Wassers von den Modulen tendenziell feuchter werden. Die Entstehung eines kleinräumigen Biotopmosaiks wird so begünstigt. Die entstehenden Strukturen bzw. der teilweise Erhalt der Strukturen lassen auch weiterhin Wechselwirkungen mit der Fauna zu. Es wird davon ausgegangen, dass bspw. einige Vogelarten die Fläche auch weiterhin nutzen. Durch den geringen Versiegelungsgrad der Anlagen ist eine weitere Versickerung des Grundwassers weiterhin gegeben. In Bezug auf Boden und Wasser sind Wechselwirkungen auch weiterhin gegeben.

Erst im weiteren Umfeld können jedoch Bereiche aus ökosystemarer Sicht als Wechselwirkungskomplexe eingestuft werden. Durch die anstehende Erstaufstellung des B-Plans werden diese jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Betrachtung der so genannten „Nullvariante“ erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern auch die Folge großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Prozesse sein können.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ würde die Planfläche weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort aufgrund der zwischenzeitigen Nutzung als Deponie um eine Konversionsfläche handelt, für die entsprechend des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien – Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) - eine Vergütung von Strom aus Photovoltaikanlagen möglich ist, ist die Planfläche als grundsätzlich geeigneter Standort einzustufen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Nutzungsänderungen von Grundflächen festgesetzt, die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vorbereiten. Daraus ergibt sich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Im Folgenden werden die im Zusammenhang mit dem Vorhaben vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung (§ 13, 15 BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Neben der generellen Nutzung von vorbelasteten Konversionsflächen dienen u. a. die im Folgenden beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen der Vermeidung und Minderung der unter Kap. 3 ermittelten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Landschaftliche Einbindung der Anlage

Zur Eingrünung und Abschirmung der Photovoltaikanlage werden standortgerechte Strauchpflanzung entlang der Deponieseiten angelegt bzw. vorhandene Heckenstrukturen ergänzt (Anlage 3). Die Pflanzungen können ebenfalls als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden (Kap. 5.3).

Sträucher	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Hasel (<i>Coryllus avellana</i>) Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Kreuzdorn (<i>Rhamnus carthatica</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
-----------	--

Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 - 100 cm hoch, zu verwenden. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 m und innerhalb der Reihen 1,5 m. Zu den angrenzenden Flächen wird ein Abstand von 2 m eingehalten.

Die Hecken sind in mehrjährigem Abstand durch abschnittsweises ‚auf-den-Stock-setzen‘ zu pflegen (Abschnittslänge nicht über 30 m) (Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt der Stadt Gütersloh, Schreiben vom 02.10.2012).

Insgesamt sind folgende Hecken-/ Gehölzpflanzungen vorgesehen:

Westseite	3-reihige Heckenpflanzung ca. 260 m Länge (nördlicher Teilbereich) 1-reihige Heckenpflanzung ca. 70 m Länge (im Bereich der Zufahrt) flächige Gehölzpflanzung ca. 600 m ² Länge (im Bereich der Zufahrt)
Ostseite	mehrere 2-reihige Heckenpflanzungen, Gesamtlänge ca. 120 m
Südseite / Südostseite	1-reihige Strauchpflanzung ca. 290 m Länge

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung

- Wahl nicht reflektierender Module
- Wahl feststehender Module
- Abstand der Module zur Bodenoberfläche $\geq 0,8$ m
- Gründung und Verankerung mittels Schraubdübeln
- Anlage der Einzäunung auf der Innenseite des Gehölzbestands bzw. der Gehölzpflanzungen.
- Einrichtung von Durchlässen für Klein- und Mittelsäuger in der Einzäunung. Der Abstand zwischen Boden und Zaununterkante beträgt hierbei für Mittelsäuger 0,20 m.
- Extensive Mahd mit Mulchen des Mähguts (max. 1 - 2 pro Jahr frühestens ab 1. Juni) bzw. keine Mahd insofern die Vegetationsentwicklung dies zulässt. Ein Abräumen des

Mähgutes ist nicht erforderlich. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden / Bioziden ist zu verzichten, ggf. kann eine Grunddüngung vorgenommen werden.

- Sollte die Bauzeit in die Brutzeit der Brutvogelarten der Offenlandschaft fallen, ist die Deponiefläche zuvor auf Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser. Insofern Erosionserscheinungen auftreten sollten, ist ein Regenwasserabfluss mit ortsnaher Versickerung anzulegen.
- Die Errichtung neuer Freileitung zur Stromableitung ist zu vermeiden.

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008B). Das Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung des vorhandenen Zustands mit der Planungssituation vor.

Die Eingriffsermittlung umfasst den Geltungsbereich des B-Plans. Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist, wie zuvor beschrieben, der Zustand von Natur und Landschaft zum Eingriffszeitpunkt (Kap. 3 und Karte 2, Anlage).

Tab. 1 Wertigkeit (Bestand Geltungsbereich B-Plan)

1	2	3	4	5	6	7
Code 3	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden					
1.1	versiegelte Fläche (Hubschrauberlandeplatz mit Zuwegung)	1.725,37	0,0	1,0	0,0	0,0
1.3	teilversiegelte Flächen (Feldwege)	764,6	1,0	1,0	1,0	764,6
2	Begleitvegetation					
2.4	Wegraine, Säume (LB 0, KA 1, HC 2)	1.264,74	4,0	1,0	4,0	5.058,96
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung					
3.4	Intensivweide/-wiese, artenarm (EB 0)	63.031,21	2,0*	1,0	2,0	126.062,42
7	Gehölze					
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	3.048,33	3,0	1,0	3,0	9.144,99

³ Code nach Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008B).

Tab. 2 Wertigkeit (Planung Geltungsbereich B-Plan)

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
Flächen PV-Anlage (ohne Hubschrauberlandeplatz)						
	Flächen zwischen den Modulreihen (50 % der gesamten Belegungsfläche*)	30.476,27	1,5	1,0	1,5	45.714,405
	Flächen unterhalb der Module (50 % der gesamten Belegungsfläche*)	30.476,27	1,0	1,0	1,0	30.476,27
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1.1	versiegelte Fläche (Hubschrauberlandeplatz mit Zuwegung)	1.727,76	0,0	0,0	0,0	0,0
1.3	teilversiegelte Flächen (Feldweg)	80,34	1,0	1,0	1,0	80,34
2	Begleitvegetation					
2.4	Wegraine, Säume (HC 2)	160,11	4,0	1,0	4,0	640,44
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung					
3.4	Intensivweide/-wiese, artenarm	1.563,63	3,0	1,0	3,0	4.690,89
7	Gehölze					
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 % (Ergänzung durch Pflanzung einer einreihigen Strauchreihe aus einheimischen Gehölzen auf der Innenseite)	2.542,0	4,0**	1,0	4,0	10.168
7.2	Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzarten > 50 % (Neuanlage)	2.888,82	5,0	1,0	5,0	14.444,105
7.2	Hecke, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzarten > 50 %	3.472,06	5,0	1,0	5,0	17.360,3
7.4	Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 %	537,74	7,0	1,0	7,0	3.764,18
	Summe	73.925				~127.339

* Belegungsfläche gesamt ca. 60.953 m, Überdeckung durch Module 50 %

** Aufwertung um eine Wertstufe: Ergänzung durch eine einreihige Strauchhecke standortgerechter Gehölze

Tab. 3 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Gesamtwert von A - Bestand	Gesamtwert von B - Planung	Wertdifferenz / Kompensationsdefizit (WP) $C = B - A$
162.561	127.339	-35.222

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 35.222 Wertpunkten. Bei einem Aufwertungspotenzial einer Ausgleichs- und Ersatzfläche um beispielsweise 2 Wertstufen, entsteht ein Flächenbedarf von ca. 1,8 ha.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Grenzen des B-Plans

Randliche Gehölzpflanzungen

Um den PV-Anlagenstandort in die Landschaft einzubinden werden standortgerechte Heckenpflanzungen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches angelegt bzw. bestehende Hecken-/ Gehölzstrukturen ergänzt (s. Kap. 5.1). Die Gehölzpflanzungen wurden in die Wertigkeit der Planung miteingerechnet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grenzen des B-Plans

Das verbleibende Kompensationsdefizit in einer Größenordnung von 35.222 Wertpunkten wird durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ausgeglichen.

Grünlandextensivierung und Anlage einer Blänke

Aufgrund der Bedeutung der angrenzenden Flächen als Lebensraum für Brutvögel des Offenlandes - insbesondere für den Kiebitz - und der Lage der Planfläche im Verbindungskorridor zwischen den Kiebitzlebensräumen, wird ein südlich der Eingriffsfläche liegendes Grünland durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet. Das Flurstück mit der Flurstücksnummer 280, Flur 5 liegt in der Gemarkung Avenwedde und hat eine Gesamtgröße von ca. 5,4 ha.

Ca. 1,24 ha der Gesamtfläche sind als geschütztes Biotop (GB-4016-0168) gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 62 LG NRW ausgewiesen worden. Es handelt sich um eine Seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Arten wie Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Zweizeiliger Segge (*Carex disticha*), Sumpf-Schachtelhalm (*Equisetum palustre*), Gemeiner Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Binsenarten. Die Aufnahme des geschützten Biotopes erfolgte im Jahr 2011. Die Plausibilisierung des Biotopes durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh steht noch aus. Änderungen in der Einstufung der Wertigkeit sind somit noch möglich.

Das Biotop liegt innerhalb einer Grünlandfläche, die abzüglich des Biotopes ca. 2,47 ha

groß ist. Die Grünländer werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück umfasst des Weiteren einen Laubholzbestand, einen Fahrweg und Ackerland.

Extensivierung von Grünland (1,87 ha Intensivgrünland, 1,24 ha intensiv genutztes Feucht- und Nassgrünland [Geschütztes Biotop])

Folgende Nutzungseinschränkungen sind zur Extensivierung des Grünlandes vorgesehen:

- Grünlandmahd außerhalb der Brutzeiten ab dem 15.06. (bei späten Bruten ab dem 15.06. Verschiebung der Mahd)
- möglichst keine Beweidung oder geringer Viehbesatz bis 15.06.
- kein Walzen nach dem 15.03.
- kein Einsatz von Pestiziden / Bioziden
- keine Düngung bzw. ggf. reduzierte Düngung mit Stallmist.

Anlage einer ca. 600 m² großen Blänke innerhalb des Grünlandes

Insbesondere zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für den Kiebitz wird ein Flachgewässer mit periodischem Wasserstand angelegt. Blänken führen i. d. R. in den Wintermonaten bis in den Frühling hinein Wasser. Der gut stocheffähige Boden im Bereich der Blänke dient auch anderen Wiesenvögeln zur Nahrungsaufnahme.

Laut der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (Geologischer Dienst NRW 2012) liegt die Ausgleichsfläche in einem Bereich mit typischen Gleyböden, zum Teil Podsol-Gley, einem durch Grundwassereinfluss geprägten Bodentyp. Das Gelände fällt von der Straße nach Süden hin ab. Die Blänke wird daher im südlichen Drittel der Fläche in ausreichender Entfernung zu bestehenden Gehölzstrukturen angelegt.

Zur Anlage wird der Boden auf einer Fläche von ca. 600 m² abgeschoben. Die maximale Tiefe beträgt 0,5 - 0,8 m. Die Ränder werden flach gestaltet (Böschungsneigungen von 1 : 3 bis 1 : 10). Zur Unterhaltung wird die Blänke ab Oktober turnusmäßig jeweils zu einem Drittel gemäht. Sollten sich Röhrichte entwickeln, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Röhrichtmahd einzuhalten. Nach § 39 (5) Nr. 3 BNatSchG dürfen Röhrichte zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zurückgeschnitten werden.

Die genaue Lage und Beschaffenheit der Blänke ist mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Ort abzustimmen.

Das Aufwertungspotenzial der externen Kompensationsfläche wird nachfolgend dargestellt (Tab. 4). Die kartographische Darstellung erfolgt in Anlage 5.

Tab. 4 Aufwertungspotenzial externe Kompensationsfläche

Maßnahmen	Bestand	Zielbiotop	Aufwertung
Grünlandextensivierung auf ca. 18.700 m² (1,87 ha)	Intensivwiese/ -weide mit mäßigem Artenreichtum Grundwert 4 74.800 Wertpunkte	Artenreiche Mähwiese/ -weide Grundwert 5,5 102.850 Wertpunkte	28.050 Wertpunkte
Grünlandextensivierung auf ca. 12.400 m² (1,24 ha)	Feucht- und Nasswiese (Biotopschutz) Grundwert 6,5 80.600 Wertpunkte	Feucht- und Nasswiese (Biotopschutz) Grundwert 7 86.800 Wertpunkte	6.200 Wertpunkte
Anlage Blänke 600 m²	Intensivwiese / -weide mit mäßigem Artenreichtum Grundwert 4 2.400 Wertpunkte	Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen, (Röhrichte, Seggenriede) Grundwert 7 4.200 Wertpunkte	1.800 Wertpunkte
Summe Maßnahmenflächen 2,47 ha			Summe 36.050 Wertpunkte

Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 828 Wertpunkten (36.050 WP - 35.222 WP).

Durch die beschriebenen Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation, der durch den B-Plan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

6. Zusammenfassung

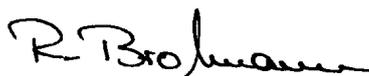
Auf der ehemaligen Deponie Avenwedde ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2010) und die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Photovoltaikanlage Avenwedde“ durch die Stadt Gütersloh erforderlich. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 722, Flur 5 in der Gemarkung Avenwedde. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,4 ha.

Die Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Durch die Wahl einer bereits überprägten Konversionsfläche kann das naturschutzfachliche Konfliktpotenzial reduziert werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen können unter Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen wird eine Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008B). Als Kompensationsmaßnahme werden die innerhalb des Geltungsbereiches angelegten Gehölzpflanzungen, die der Einbindung der Anlagenfläche ins Landschaftsbild dienen, angerechnet. Das verbleibende Kompensationsdefizit in einer Höhe von 35.222 Wertpunkten wird extern durch die Extensivierung von Grünland (1,87 ha, 1,24 ha) und die Anlage einer Blänke (600 m²) auf dem Flurstück 280 tlw., Flur 5 in der Gemarkung Avenwedde vollständig ausgeglichen.

Herford, April 2013



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
FN	Flächennutzungsplan
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
LG NRW	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MKULNV	Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
MTB	Messtischblatt
PV	Photovoltaik
Tab.	Tabelle
tlw.	teilweise

7. Literatur- und Quellenverzeichnis

ARGE MONITORING PV-ANLAGEN (2007)

Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen. Erarbeitet i. A. des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Hannover.

BFN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) [HRSG.] (2009)

Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen. BfN-Skripten 247: 168 S. + Anhang, Bonn-Bad Godesberg.

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (2004)

Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Internet: http://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/TA_OB_BI/-Zeichnerischer_Teil/Blatt_21.pdf (Zugriff 12.09.2012)

DINTER, W. (1999)

Naturräumliche Gliederung. – In: LÖBF (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. LÖBF-Schriftenreihe 17: 29-36.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1980A)

Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:500.000, 2. Auflage.- Krefeld

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1980B)

Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:500.000, 2. Auflage.- Krefeld

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2012)

Webbasierte Bodenkarte 1: 50.000 von Nordrhein-Westfalen. Internet: http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf, <http://www.tim-online.nrw.de/> (Zugriff 18.09.2012)

KREIS GÜTERSLOH, UNTERE LANDSCHAFTSBEHÖRDE (NOVEMBER 2012)

Digitale Daten Brutvogelkartierung, Funddaten (Arten), Kompensationsflächenkataster

KREIS GÜTERSLOH (2012)

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete. http://www.kreis-guetersloh.de/-thema/150/sr_seiten/artikel/112180100000025642.php (Zugriff 12.09.2012)



STADT GÜTERSLOH (2012)

Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (wirksam seit dem 23.10.2007). Internet: http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjl0MDUy.x4s?catcode=download.downloadangebote_der_fachbereiche.gb_4.61.fnp2020.planzeichnung (Zugriff 12.09.2012)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2012A)

Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Planungsrelevante Arten für die Messfischblätter 4016. Internet: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4016> (Zugriff 27.09.2012)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2012B)

LINFOS – Landschaftsinformationssystem; diverse Daten. Internet: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugriff 27.09.2012)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2012B)

Klimaatlas NRW. Internet: <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/> (Zugriff 27.09.2012)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2010)

Klima und Klimawandel in Nordrhein-Westfalen. Daten und Hintergründe. LANUV-Fachbericht 27; Recklinghausen.

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2008A)

Arbeitsanleitung zur Biotopkartierung NW (Stand: 2008)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2008B)

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; Recklinghausen.

MEISEL, SOFIE (1959)

Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 98 Detmold, 1:200.000. Bundesanstalt für Landeskunde (Hrsg.), Remagen.

MKULNV (MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2012)

Umweltdaten vor Ort. Internet: <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> (Zugriff 12.06.2012)

NABU (NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND) (2012)

Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Basierend auf einer Vereinbarung zwischen der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e. V. (heute: BSW-Solar) und Naturschutzbund Deutschland. Ursprüngl. Fassung 2005, aktualisiert 2012, Bonn / Berlin.



Legende

Grenzen

- Geltungsbereich B-Plan
- Untersuchungsgebiet

Biotypen (Bestand)

- Gehölze**
 - BA1 Feldgehölz aus einheimischen Arten
 - BB1 Gebüsch
 - BD3 Gehölzstreifen
 - BF1 Baumgruppe, Baumreihe
 - BF3 Einzelbaum
 - BH0 Allee
- eingemessener Kronendurchmesser
- Erstaufforstung**
 - BM2 Erstaufforstung landwirtschaftlicher Flächen mit Laubbäumen
- Grünland**
 - EB0 Fettweide
 - EC1 Nass- und Feuchtwiese
- Acker**
 - HA0 Acker
- Rain, Straßenrand**
 - HC2 Grünlandrain
 - HC3 Straßenrand
- Halde, Aufschüttungen, Verfüllungen**
 - HF0 Halde, Aufschüttung
- Garten**
 - HJ0 Garten
- flächenhafte Hochstaudenfluren**
 - LB0 Hochstaudenflur, flächenhaft
- Saum- bzw. linienförmige Hochstaudenflur**
 - KA1 Ruderaler, feuchter (nasser) Saum bzw. linienförmig Hochstaudenflur
- Siedlungsflächen**
 - SB2 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung
 - SB5 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen
 - SC0 Gewerbe- und Industrieflächen
- Verkehrs- und Wirtschaftswege**
 - VA0 Verkehrsstraßen
 - VA2b Bundesstraße
 - VB1 Feldweg, befestigt
 - VB2 Feldweg, unbefestigt
 - VB3 land-, forstwirtschaftlicher Weg
 - VB5 Rad-, Fußweg



Freiflächenphotovoltaikanlage Gütersloh



Auftraggeber:

Bestandsplan Biotypen (September 2012)

Anlage 2

Umweltbericht

- I Maßstab: 1 : 2.500
- I Projekt-Nr.: 4011
- I Plangröße: DIN A3
- I Datum: Nov 2012
- I gezeichnet: Lu/Ri
- I bearbeitet: Ri

KORTEMEIER BROKMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

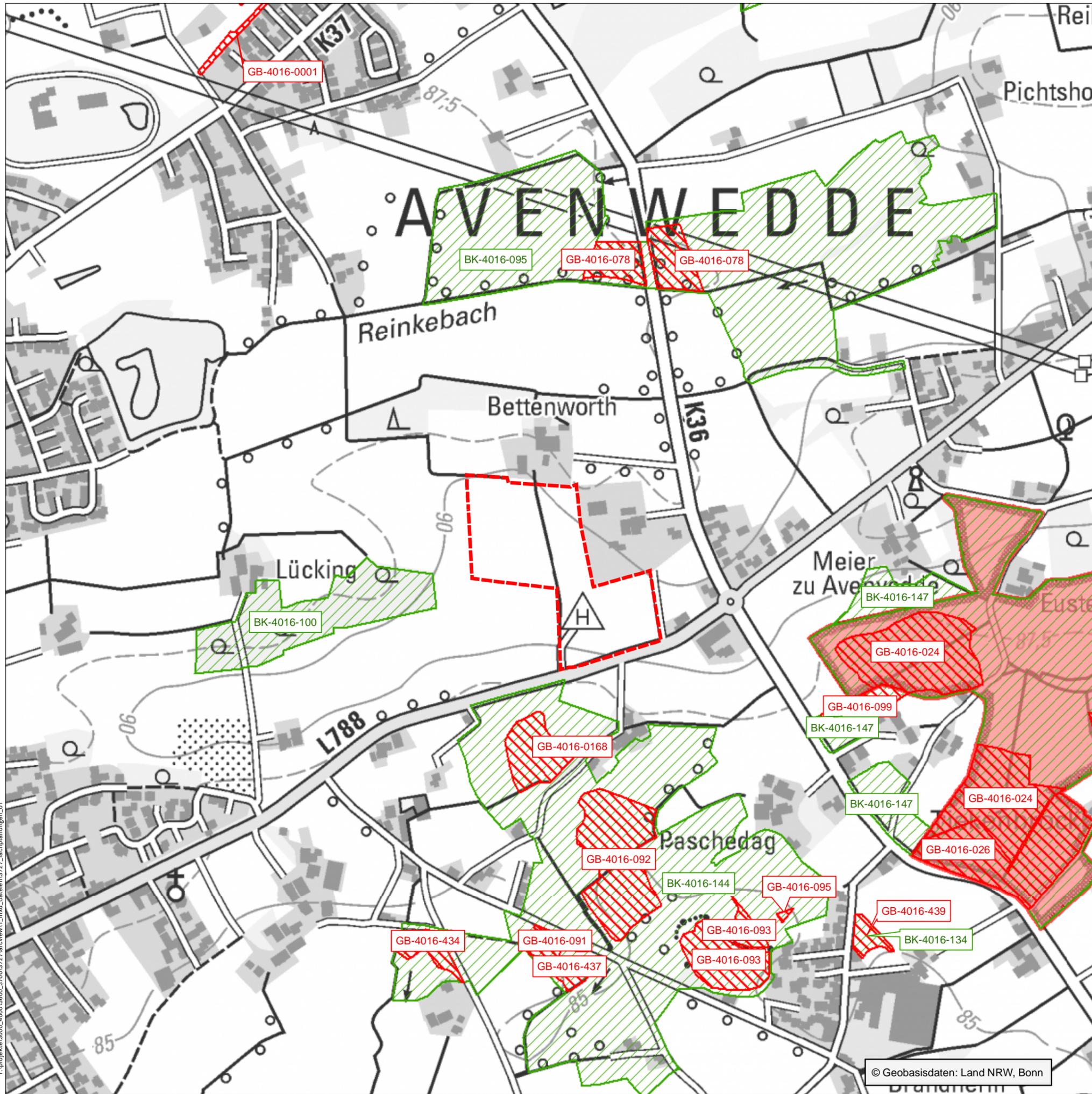
Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH
Doststraße 92 32051 Herford
T +49(0)52 21 9739-0 F +49(0)52 21 9739-30

geprüft: *R. Brokmann*

M. 1 : 2.500



© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn



Legende

Grenzen

 Geltungsbereich B-Plan

Schutzgebiete und -Objekte

 Landschaftsschutzgebiet

 Naturschutzgebiet Große Wiese

 geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
i. V. m. § 62 LG NRW

Sonstiges

 Biotopkataster

Freiflächenphotovoltaikanlage Gütersloh



Auftraggeber:

Fachplanungen

Anlage 1

Umweltbericht

Maßstab: 1:7.500

Projekt Nr.: 4011

Plangröße: A3

Datum: Nov 2012

gezeichnet: Ri

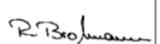
bearbeitet: Ri

 **KORTEMEIER BROKMANN**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

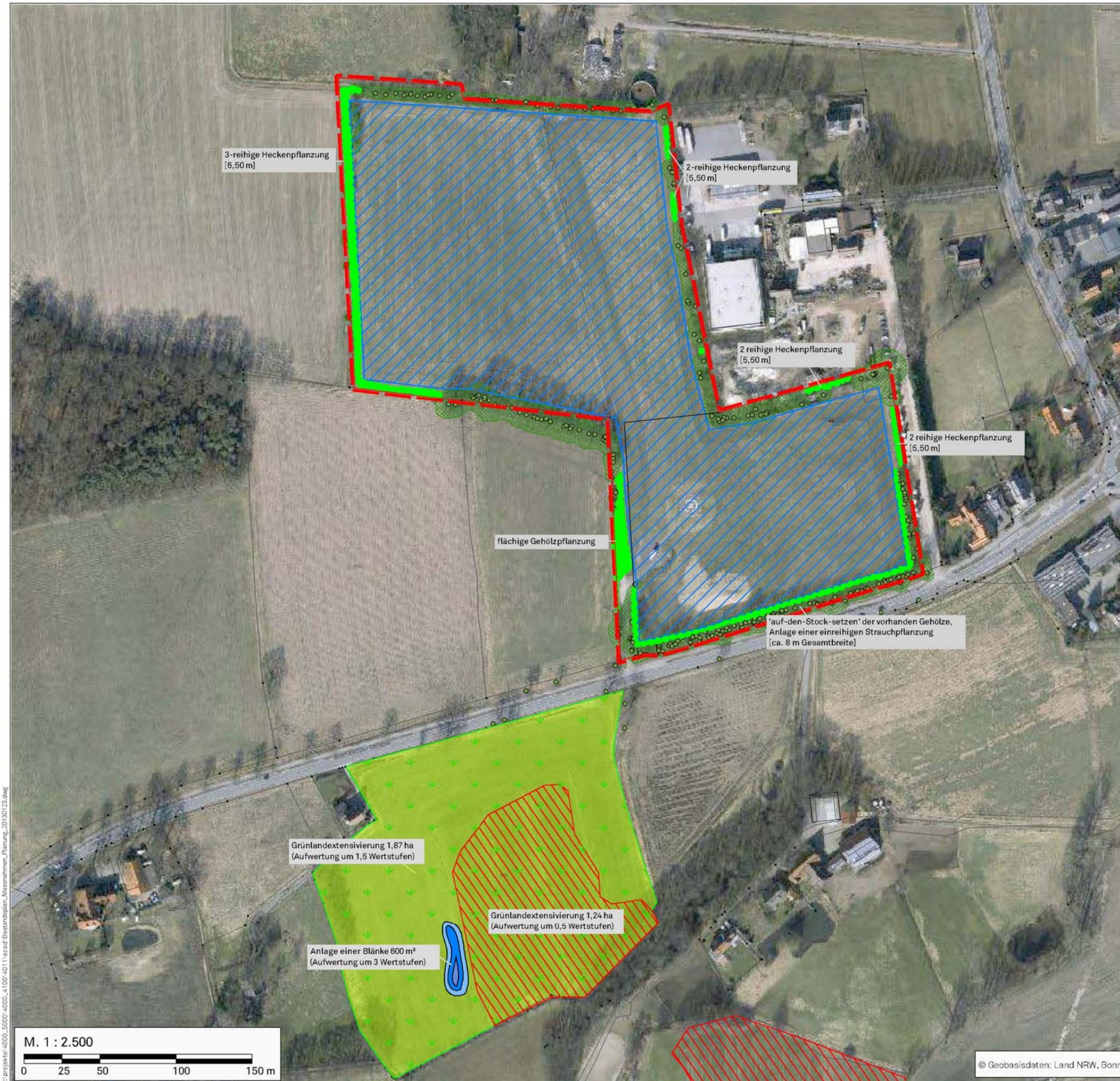
KorteMeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH

Oststraße 92
32051 Herford

T +49(0)52 21 97 39-0
F +49(0)52 21 97 39-30

geprüft: 

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn



Legende

Grenzen

Geltungsbereich B-Plan

Fachplanungen

geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 62 LG NRW

Biotoptypen (Bestand)

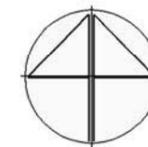
Gehölze
 eingemessener Kronendurchmesser

Planung

Belegungsfläche Photovoltaikanlagen

Maßnahmen

Pflanzung von Heckenstrukturen
 Grünlandextensivierung
 Anlage einer Blänke



Freiflächenphotovoltaikanlage Gütersloh



Auftraggeber:

Planung, Maßnahmen

Anlage 3

Umweltbericht

I Maßstab: 1 : 2.500
 I Projekt-Nr.: 4011
 I Plangröße: DIN A3
 I Datum: Jan 2013
 I gezeichnet: Lü/Ri
 I bearbeitet: Ri

KORTEMEIER BROKMANN
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Kortemeier Brokmann Oststraße 92 T +49(0)52 21 97 39-0
 Landschaftsarchitekten GmbH 32051 Herford F +49(0)52 21 97 39-30

geprüft:

M. 1 : 2.500



© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Stadtplanung	Datum 27.03.2013	Drucksachen-Nr. 107/2013
--------------------------------------	---------------------	------------------------------------

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin
Planungsausschuss	18.04.2013
Rat	26.04.2013
Planungsausschuss	23.05.2013
Rat	14.06.2013

Tagesordnungspunkt:

Änderungs-Bebauungsplan Nr. 221 2.TA/ 2 „Nördlich Blessenstätte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - (Ergänzung zur Vorlage DS-Nr. 33/2013, unter Abänderung der Beschlüsse des PA vom 24.05.2012 - DS-Nr. 160/2012 sowie vom 21.03.2013 - DS-Nr. 33/2013)

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seine Abwägung einbezogen und wertet diese wie in der Anlage aufgeführt.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Änderungs-Bebauungsplan Nr. 221 2.TA/ 2 „Nördlich Blessenstätte“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und stimmt der Begründung zu.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 beschlossen, die Ziffer 3.2 im Teil B des Textes zum Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das Parken im Erdgeschoss nicht

zugelassen werden soll. Alle übrigen möglichen Alternativen innerhalb der überbaubaren Flächen würden befürwortet.

Daraufhin wurde die Ziffer 3.2 in den textlichen Festsetzungen gestrichen und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde der hochbauliche Entwurf modifiziert und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Das Ergebnis dieser Abstimmung wurde dem Planungsausschuss mit der Vorlage zum Satzungsbeschluss (DS-Nr. 33/2013) am 21.03.2013 vorgelegt. Unter Bezugnahme des Beschlusses vom 24.05.2012 (DS-Nr. 160/2012) lehnte der Planungsausschuss die Planunterlagen in seiner Sitzung am 21.03.2013 DS-Nr. 33/2013) jedoch ab.

Grundsätzlich ermöglicht der § 1(5) BauNVO im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte allgemein zulässige Arten von Nutzungen in den in der Vorschrift aufgeführten Baugebieten nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese Regelung umfasst allerdings nicht die in allen Baugebieten zulässigen Stellplätze und Garagen. Entsprechende Sonderregelungen sind in § 12 (2-6) BauNVO enthalten, dieser fordert jedoch eine sorgfältige und gut begründete Inanspruchnahme der Vorschrift.

Gemäß § 12 (6) BauNVO kann ein Ausschluss von Arten von Nutzungen nur unter der Voraussetzung erreicht werden, wenn besondere städtebauliche Gründe genannt werden. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche wäre beispielsweise die Zulässigkeit von Garagen im Allgemeinen nur aus Gründen der Gefahrenabwehr zu versagen oder wenn von ihnen Störungen durch Lärm und Abgase zu erwarten sind.

Darüber hinaus stellt die Anwendung des § 12 (6) BauNVO einen erheblichen Eingriff in die Baufreiheit und zugleich in das Eigentum dar. Die Beschränkung der Stellplätze und Garagen wurde somit nur in dem Umfang nach vorgenommen, wie es dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Grundsatz der Gleichbehandlung entspricht und dem Investor zuzumuten ist.

Um die Diskrepanzen zwischen dem Baurecht und den planerischen Zielvorstellungen dennoch zu lösen, wurde der hochbauliche Entwurf erneut modifiziert und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Gegensatz zur vorherigen Entwurfsfassung (Stand 2012 – Anlage) sieht der modifizierte Entwurf (Stand 2013 – Anlage) im vorderen Bereich des Gebäudes ausschließlich Gewerbeflächen vor. An der Blessenstätte prägt somit eine durchgängige Schaufensterfront das Bild der Straße. Lediglich im hinteren Gebäudeteil befinden sich noch notwendige Nebenanlagen sowie einzelne Stellplätze. Die übrigen Stellplätze sind hinter dem Gebäude vorgesehen und werden über eine Durchfahrt von der Blessenstätte bzw. über eine Zufahrt von der Daltropstraße erschlossen.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA/2 „Nördlich Blessenstätte“ (2. Änderung) gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 11.06.2012 bis einschließlich 22.06.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB mit Schreiben vom 05.06.2012 um Stellungnahme bis zum 22.06.2012 gebeten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB fand vom 12.11.2012 bis zum 12.12.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2012 gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Im Verfahren sind mehrere Stellungnahmen von der Geschäftsführung des in der Nachbarschaft liegenden Gewerbebetriebs eingegangen. Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange liegen einzelne Stellungnahmen von der IHK, vom Kreis Gütersloh und von Versorgungs-

trägern vor. Die vorgelegten Anregungen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind aus der beigefügten Anlage ersichtlich.

Der Fachbereich Ordnung hat im Planverfahren den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Dieser hat mitgeteilt, dass auf Basis der derzeit vorhandenen Unterlagen zwar keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Fläche vorliegt, dass aber aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der bekannten vereinzelt Bombardierungen ist daher aus fachlicher Sicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde zum Planentwurf aufgenommen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Gütersloh hat in seinen Sitzungen am 15.05.2012, am 28.08.2012, am 23.10.2012 und am 18.12.2012 über das konkrete Bauvorhaben des Architekten beraten. Erörtert wurden neben den baugestalterischen Fragen insbesondere auch die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszone des östlichen Baukörpers und die Frage der Anordnung von Stellplätzen dort innerhalb des Gebäudes. Für den angebotsorientierten Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 resultiert hieraus kein Änderungs- oder Anpassungsbedarf.

Zwischen der Stadt Gütersloh und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem insbesondere Regelungen über die Gestaltung der Gebäude und die dadurch notwendig werdenden Umbaumaßnahmen im Straßenraum sowie die Gestaltung der Freiflächen und die Platzgestaltung im Eckbereich Herzebrocker Straße/ Daltropstraße enthalten sind. Diese Platzfläche wird entsprechend vom Vorhabenträger angelegt und unterhalten, die Außenanlagen in diesem Bereich können von der Öffentlichkeit genutzt werden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor, die bauliche Anlage sowie die Nutzung im Erdgeschoss entsprechend der Anlage vorzunehmen.

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Planung insgesamt für angemessen und vertretbar erachtet. Auf die Beratung vom 24.05.2012 (DS-Nr. 160/2012 und Protokoll) mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens sowie auf die Beratung vom 21.03.2013 DS-Nr. 33/2013 wird nochmals ausdrücklich Bezug genommen. Es wird vorgeschlagen, nunmehr den Satzungsbeschluss zu fassen.

In Vertretung

Andreas Kimpel

Anlagenliste:

- Anregungen gemäß § 13a BauGB und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
- Tabelle: Planänderungen gegenüber der letzten Beratung im Planungsausschuss (24.05.2012, DS-Nr. 160/2012)
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan (verkleinert) mit Zeichenerklärung und Festsetzungen (Satzung)
- Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Nr. 221 2. TA „Nördlich Blessenstätte“, Akus GmbH, Bielefeld, 11.09.2012
- Hochbauentwurf (Stand 2012)
- Hochbauentwurf (Grundriss EG, Ansicht Blessenstätte – Stand 2013)

Anlage zu DS-Nr.

(Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 „Nördlich Blessenstätte“ (2. Änderung))

Lfd. A = Anregung bzw. Stellungnahme in gekürzter Fassung

Nr. B = Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB

1. Geschäftsführung des benachbarten Unternehmens mit E-Mail vom 02.05.2012 und vom 14.06.2012 sowie mit Schreiben vom 21.06.2012

A.1) Mit E-Mail vom 02.05.2012 werden folgende Aspekte vorgetragen:

Grundsätzlich wird betont, dass die vom Architekten entworfene Bebauung parallel zur Blessenstätte aus Sicht des Verfassers gut in das Gesamtbild des Straßenzugs passt und den Zeitgeist trifft. Es wird um weitere Informationen im Verfahren gebeten. Für das Unternehmen sind folgende Punkte wichtig:

- Die Grünfläche an der Ecke Daltropstraße/Blessenstätte sollte so kommen wie bisher vorgesehen.
- Der Abstand des Einzelgebäudes zum nördlich liegenden Verwaltungsgebäude sollte so groß wie möglich sein, insbesondere angesichts der vorgesehenen Bauhöhe von 16,5 m (dürfte in etwa der Giebelhöhe des Verwaltungsgebäudes entsprechen).
- Die Gesichtspunkte des Immissionsschutzes sind zu beachten.

Die Kante des Höhenunterschieds steigt von der Daltropstraße und der Blessenstätte hin zu den anderen Gebäuden kontinuierlich an, ist also an der Grundstücksecke der Firma an der Daltropstraße niedriger als an der hinteren Grundstücksecke, sehr wohl aber vorhanden. Der Verfasser wird nochmals Kontakt mit dem Architekten aufnehmen, um etwaige mögliche Synergien hinsichtlich der Zufahrten im Grenzbereich der Grundstücke und der Parkplatznutzung zu besprechen. Hinsichtlich der im jetzigen Bebauungsplan enthaltenen Passagen hinsichtlich Lärm- und Geruchsbelästigung wird ausdrücklich auch auf den An- und Ablieferverkehr hingewiesen. Eine Darstellung der Lichtverhältnisse in einem Schattenwurf wird ggfs. erbeten.

B.1) Die grundlegende Zustimmung zum Plan- bzw. Gestaltungskonzept wird zur Kenntnis genommen. Zu den genannten wichtigen Eckpunkten wird auf die weiteren Abstimmungsgespräche und auf die konkrete Beantwortung im Rahmen des nachfolgend dokumentierten Schriftverkehrs unter A/B.2 und A/B.3 verwiesen.

A.2) Mit E-Mail vom 13.06.2012 wird angemerkt, dass die abstimmenden Gespräche mit dem Schallgutachter und dem Architekten/Vorhabenträger einvernehmlich verlaufen. Dennoch wird die Stellungnahme mit dem begleitenden Fachanwalt abgestimmt. Zu den jetzt auf der Homepage der Stadt Gütersloh veröffentlichten Unterlagen bestehen mehrere Fragen, um kurzfristige Beantwortung wird gebeten:

1. In dem bisherigen Bebauungsplan war nach dortiger Kenntnis lediglich eine 3-4 geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 10 m vorgesehen. Demgegenüber wird jetzt für den Solitär eine 5-geschossige Bebauung mit maximal 16,5 m Höhe angesetzt, Solaranlagen können außerdem auf dem Dach montiert werden - dies ist eine deutliche Abweichung von den bisherigen Vorgaben, insbesondere da der Baukörper auch noch etwas weiter in Richtung Daltropstraße verschoben wird?

2. Außerdem wird in der textlichen Festsetzung von einer Parkplatzfläche auch zur öffentlichen Nutzung im Westen der Bebauung gesprochen - wo soll diese angeordnet werden? In den vom Architekten dargestellten Skizzen war hiervon keine Rede.

3. Als unschön und ausgesprochen störend wird die mögliche Unterbauung des Eckbereiches Blessenstätte/Daltropstraße empfunden. Der ursprünglich angestrebte Charakter eines öffentlichen Platzes mit erheblicher Grünfläche wäre dann nicht mehr möglich. Dies auch, wenn die Bebauung maximal 0,5 m hoch sein darf.

B.2) Hinweis: Die Verwaltung hat wie erbeten bereits damals umgehend mit E-Mail vom 14.06.2012 die Fragen sinngemäß wie nachfolgend im Rahmen dieser Beratungsvorlage dargestellt beantwortet. Die Verwaltung hatte zudem angeboten, die einzelnen Inhalte falls gewünscht auch in einem weiteren persönlichen Gespräch noch zu erläutern.

Zu 1. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist im jetzt zu ändernden Planbereich der Blessenstätte drei Teilbauflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen aus.

- Im westlichen Bereich ist eine IV-V-geschossige Bebauung als Eckbetonung (Mindest- und Höchstgrenze) mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m zulässig. Darüber hinaus ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 30° vorgesehen.
- Östlich angrenzend ist ein Zwischenbaukörper mit III-IV Vollgeschossen (Mindest- und Höchstgrenze) mit einer maximalen Traufhöhe von 12,00 m festgesetzt.
- Mit Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Blessenstätte wird im Osten eine langgezogene IV-geschossige Bebauung (zwingend) mit einer maximalen Traufhöhe von 12,00 m und einem Satteldach mit einer Neigung von zwingend 36° festgesetzt.

Die Traufhöhen sind als „Höchstgrenze über Gehweg Blessenstätte“ angegeben. Konkrete Begrenzungen der Firsthöhen waren bisher nicht festgesetzt worden. Diese ergaben sich aber indirekt aus der möglichen Breite der Baukörper von etwa 11,5-15 m und der Dachneigung und erreichen immerhin gut 4 m zusätzlich zu den Traufhöhen.

Die östliche Bauzeile mit zwingender Viergeschossigkeit schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Die mittlere Bebauung entfällt. Der somit mehr als Solitär geplante westliche Baukörper wird etwas mehr gedreht und parallel zur Herzebrocker Straße ausgerichtet, bleibt ansonsten aber fast an der bisher vorgesehenen Stelle. Er ist unverändert mit IV-V Vollgeschossen festgesetzt. Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16,50 m entspricht diese Höhe in etwa der zulässigen Höhe aus dem rechtskräftigen Plan bzw. bleibt noch hinter dieser zurück, addiert man zur zulässigen Traufhöhe von 14,50 m die sich aus der Dachneigung von 30° ergebende Höhe des Satteldachs.

Zusammenfassend berücksichtigt die vorliegende 2. Änderung somit im Grundkonzept das Plankonzept und die Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. seiner rechtskräftigen 1. Änderung. Die Bauzeile wird jedoch im Gegensatz zu dem damals geplanten geschlossenen Baukörperriegel durch Herausstellung des Eckbaukörpers unterbrochen. Dieses trägt jedoch zu einem etwas aufgelockerteren Gesamtbild bei.

Zu 2. In Anlehnung an den Ursprungsplan sind auf dem Grundstück lediglich die notwendigen privaten Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher vorgesehen und werden entsprechend festgesetzt. Diese Flächen sind mit einer rot-gestrichelten Umrandung dargestellt. Hier ergeben sich insofern Verschiebungen nach Westen, da eine geplante kleine Grün-/Spielfläche für die Bewohner durch Freihalten von Stellplatzflächen im mittleren Abschnitt vorbereitet worden ist (etwa in Höhe der im Norden angrenzenden Wohnbebauung/Bestand, auch ein Beitrag zur Konfliktminderung).

Zu 3. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher lediglich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich mit 4 Bäumen festgesetzt.

Im Änderungsbebauungsplan ist eine Unterbauung bis maximal 0,5 m über der Höhenlage des bereits ausgebauten Gehweges der Blessenstätte möglich. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem kleinen Geländesprung entlang der Daltropstraße. Eine vom Vorhabenträger anzulegende Platzanlage wird in diesem Bereich nunmehr konkret geplant,

abgestimmt und vertraglich geregelt. Die öffentliche Nutzbarkeit wird festgeschrieben. Somit kann dieses Planungsziel nunmehr sinnvoll und mit einem mit der Stadt abgestimmten Gestaltungskonzept umgesetzt werden.

A.3) Der Einwender nimmt mit Schreiben vom 21.06.2012 Bezug auf die in dieser Angelegenheit geführten Telefonate und den Email-Wechsel mit der Verwaltung vom 13.06.2012 und 14.06.2012.

Für das Unternehmen ist die Standortsicherheit von hervorgehobener Bedeutung. Bekanntlich handelt es sich um einen seit Jahrzehnten vorhandenen Industriebetrieb, der in seinem Bestand geschützt ist und von dem auch gewisse Emissionen ausgehen. Das ist in dem Änderungsplanentwurf nach Einschätzung des Verfassers zutreffend erkannt worden und äußert sich in den im Entwurf vorgesehenen textlichen Festsetzungen, den dazu ergangenen Hinweisen sowie im Begründungsentwurf. Es wird unbedingt gebeten, diese Bestandteile des Plans und der Begründung im weiteren Verfahren beizubehalten. Die vorgesehenen Planinhalte sind, wenn man an dieser Stelle eine Wohnbebauung zulässt, für den Bestand des Unternehmens notwendig.

B.3) Die Bedeutung des Unternehmens ist den Beteiligten absolut bewusst und wird - wie auch aus den Unterlagen erkennbar - auf Grundlage der bisherigen Planinhalte weiterhin beachtet. Aus Sicht des Unternehmens wäre ggf. ein vollständiger Verzicht auf die westliche Bebauung der „sicherste“ Weg zur Konfliktvermeidung. Gleichwohl muss hier jedoch auf die alte Rechtslage gemäß Ursprungsbebauungsplan, auf die intensive Planabstimmung und auf die städtebaulichen Zielsetzungen mit einem auszubildenden Eckgebäude in Höhe der Daltropstraße verwiesen werden, die ja auch ebenso bereits früheren städtebaulichen Rahmenkonzepten für den Bereich Blessenstätte zu Grunde lagen. Auf die Begründung zum Änderungsplan wird verwiesen (siehe v.a. Kapitel 1 und 2). Zum Planentwurf wurde außerdem ein Schallgutachten erstellt, das die Betriebssituation in Abstimmung mit dem Unternehmen erhoben und bewertet hat. Die nach dem alten Bebauungsplan noch teilweise unpräzisen Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz vor Verkehr und Gewerbe wurden im Entwurf konkretisiert und vergleichsweise verbessert. Deutliche Hinweise zu der durch künftige Bewohner/Nutzer zu beachtenden Vorbelastung durch den Betrieb wurden aufgenommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB

2. Kreis Gütersloh, Kreisplanung, Sammelstellaungnahme vom 19.06.2012

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen/Hinweise aus den Fachabteilungen der Kreisverwaltung zu:

Abteilung Gesundheit:

A) Aus Sicht der Abteilung Gesundheit bestehen keine Bedenken. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass durch den geplanten Bau eine große optische Grünoase verloren geht. Dieser Verlust könnte – zumindest für den neu entstehenden Hinterhof – durch begrünte Rasengittersteine, mit Rankpflanzen bepflanzte Carports und/oder begrünte Carport- oder Garagendächer ausgeglichen werden. Jede Möglichkeit des Begrünens im Innenstadtbereich ist aus psychologischer und gesundheitsprophylaktischer Sicht sinnvoll. Der unverbindlich geplante Spielplatz kann dadurch zusätzlich optisch erweitert werden.

- B) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der Fläche allerdings nicht um eine „große optische Grünoase“, die verloren geht. Die ursprünglich in diesem Abschnitt kleinteilig bebaute Innenstadtrandlage ist nach dem Abriss der Altbauten und nach dem Umbau der Blessenstätte noch nicht wieder bebaut worden und wurde in dieser besonderen Lage temporär als Freifläche (Rasen) angelegt. Der Planbereich stellt in der Zufahrt zur Innenstadt und nach den an der Herzebrocker Straße liegenden Gewerbe- und Sondernutzungen eine städtebaulich sehr wichtige Torsituation dar, die entsprechend gefasst und baulich aufgewertet werden soll.
- Die Stadt Gütersloh strebt auf Grundlage verschiedener städtebaulicher Rahmenplannungen und gemäß der im Jahr 1999 als Satzung beschlossenen 1. Änderung (und Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA eine Neubebauung als Fortsetzung und Abschluss der viergeschossigen, stadtbildprägenden Bauriegel beidseits der Blessenstätte, deren Grundkonzept in der Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist, an. Auf den im Süden liegenden Grünzug mit der Dalkeau wird verwiesen, ebenso auf die Sport- und Freiflächen im westlichen Anschluss im Bereich Schulgelände, Theater und Stadthalle. Ein Defizit an Freiflächen oder eine ggf. zu hohe bauliche Dichte im Stadtquartier liegen nicht vor.
- Im vorliegenden angebotsorientierten Änderungsbebauungsplan müssen hier keine zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen werden, im Zuge der abgestimmten Projektplanung ist eine teilweise Begrünung im Sinne der Stellungnahme vorgesehen.

Abteilung Umwelt, untere Landschaftsbehörde:

- A) Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im „verkehrsberuhigten Bereich“ einzelne „anzupflanzende Bäume“ festgesetzt sind. Die Umplanung bietet unter anderem mit den vorgesehenen Stellplätzen ausreichend Möglichkeiten für neue Baumstandorte. Die Planung sollte daher darauf hin überprüft und dementsprechende neue Standorte für „anzupflanzende Bäume“ ergänzt werden.
- B) Im Bereich der bisher als „verkehrsberuhigter Bereich“ im Westen des markanten Baukörpers festgesetzten Fläche sind die oben angesprochenen 4 Baumstandorte als „anzupflanzende Bäume“ festgesetzt. Die Umplanung bietet nun eine Realisierungsschance für diesen Platz. Das Gestaltungskonzept wird eng abgestimmt, eine bindende Vorgabe im Bebauungsplan für Baumstandorte ist hier nicht mehr sinnvoll.

3. IHK OWL, Schreiben vom 21.06.2012

- A) Die Industrie- und Handelskammer weist eindringlich auf die Betroffenheit des benachbarten Industrieunternehmens im Südwesten hin. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind die Emissionen des Betriebs von der heranrückenden Bebauung hinzunehmen. Es wird erwartet, dass ein schalltechnisches Gutachten hier Klarheit erzeugt und dass ggf. Maßnahmen im weiteren Verfahren diskutiert werden.
- B) Wie zu den Schreiben der Geschäftsleitung des betroffenen Unternehmens unter Punkt 1. ausgeführt sind Lage und Bedeutung des Unternehmens den Beteiligten absolut bewusst und werden - wie auch aus den Unterlagen erkennbar - auf Grundlage der bisherigen Planinhalte weiterhin beachtet. Aus Sicht des Unternehmens wäre ggf. ein vollständiger Verzicht auf die westliche Bebauung der „sicherste“ Weg zur Konfliktvermeidung. Gleichwohl muss hier jedoch auf die alte Rechtslage gemäß Ursprungsbebauungsplan, auf die intensive Planabstimmung und auf die städtebaulichen Ziele verwiesen werden, die ja auch ebenso bereits früheren städtebaulichen Rahmenkonzepten für den Bereich Blessenstätte zu Grunde lagen.

Zum Planentwurf wurde außerdem ein Schallgutachten erstellt, das die Betriebssituation in Abstimmung mit dem Unternehmen aufgenommen und bewertet hat. Die nach dem alten Bebauungsplan noch teilweise unpräzisen Festsetzungen zum Schallschutz vor Verkehr und Gewerbe und zu der durch künftige Bewohner/Nutzer zu beachtenden Vorbelastung durch den Betrieb wurden im Entwurf konkretisiert und vergleichsweise verbessert. Die IHK hat die Planunterlagen im Rahmen der Offenlage erhalten und keine weiteren Anregungen oder Bedenken hierzu vorgetragen.

Stellungnahme aus der Offenlage gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB

4. Geschäftsführung des benachbarten Unternehmens mit Schreiben vom 12.12.2012

A) Der Verfasser nimmt Bezug auf das Schreiben vom 21.06.2012 seines Unternehmens im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Im Rahmen der jetzt durchgeführten Offenlage wird zum Bebauungsplan-Entwurf Folgendes angemerkt:

1. Der Bebauungsplan sieht nunmehr auch im westlichen Gebäudekörper neben einer Büronutzung eine Wohnnutzung vor, wenn durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm gewährleistet wird und an den schallabgewandten Gebäudeseiten im Norden und Osten die für ein Kerngebiet geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dass diese Werte eingehalten werden können, hat das Gutachten der AKUS GmbH vom 11.09.2012 festgestellt. Festgestellt wurde dabei allerdings auch, dass an der Nord- und Ostfassade die für ein Kerngebiet geltenden Immissionsrichtwerte teilweise nur ausgesprochen knapp eingehalten werden können. Nicht zuletzt um Beschwerden der zukünftigen Bewohner des Gebäudes zu vermeiden wird angeregt, auf eine Wohnnutzung in diesem Gebäude zu verzichten.

2. Auf dem Flurstück 79 wird ein Kellergeschoss zugelassen, das maximal 0,5 m über der Bezugshöhe der Geländeoberfläche aus dem Boden herausragen kann. Dieses Kellergeschoss und die dahinterliegende Stellplatzfläche werden zur Folge haben, dass das gesamte Grundstück in diesem Bereich vollständig versiegelt wird. Es wird angeregt, im Bebauungsplan vorzusehen, dass das Kellergeschoss mindestens 1 m unter der Bezugshöhe abschließen muss, damit die darüber liegende Fläche gärtnerisch gestaltet werden kann. Zumindest sollte festgesetzt werden, dass die Geschossdecke begrünt wird.

3. Das westliche Solitärgebäude kann mit einer Höhe bis zu 16,5 m errichtet werden. Das Gebäude ist damit zukünftig höher zulässig als nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan. Darüber hinaus sollen auf dem Dach des Gebäudes auch noch Solarenergieanlagen bzw. die dafür notwendigen Ständerwerke zulässig sein, sodass insbesondere gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze zum Verwaltungsgebäude eine Gebäudehöhe von 17,5 m bis 18 m entsteht.

Um den optischen Eindruck dieses „Turmes“ ein wenig einzudämmen, sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass das fünfte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist und dass Solarenergieanlagen nur mit einem flachen Neigungswinkel von 20 oder 30° errichtet werden dürfen.

4. Auf das langgezogene Gebäude parallel zur Blessenstätte wird hier nicht weiter eingegangen. Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens werden die Belange des Unternehmens hier als angemessen berücksichtigt im jetzigen Entwurf des Bebauungsplanes gesehen.

B)

Zu 1. Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch mögliche Lärm- und Geruchseinwirkungen ausgehend von Herzebrocker Straße/Blessenstätte (innerörtliche Hauptstraße) und von der Band- und Gurtweberei an der Herzebrocker Straße im Südwesten. Die neu hinzukommende Bebauung hat die Lage an der innerörtlichen Hauptstraße und die Gemengelage im Umfeld mit dem alteingesessenen Gewerbebetrieb als bestehende Vorbelastung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind einige Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm aufgenommen worden, die allerdings aus heutiger Sicht fachlich und rechtlich zu überprüfen sind. Die bisherigen Festsetzungen wurden im Vor-

entwurf des vorliegenden Änderungsplans Nr. 221, 2. TA/2 daher sinngemäß, aber vorbehaltlich der Ergebnisse des noch zu erstellenden Schallgutachtens aufgenommen. Zur Art der baulichen Nutzung und zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen gilt bisher folgende Festsetzung ohne zusätzlichen Hinweis auf die im MK hinzunehmende Vorbelastung:
Sonstige Wohnungen nach § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, im westlichen Baukörper auf den Flurstücken 78 und 79 jedoch nur ausnahmsweise, sofern ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm im Einzelfall nachgewiesen wird.

Im Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 werden im Grundsatz die bisherigen Ziele und Baumöglichkeiten übernommen und nach dem aktuellen Planungsstand und gemäß Ergebnis der schalltechnischen Prüfung modifiziert. Es erfolgt im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung eine konkretere Regelung bezüglich der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im westlichen Baufeld (geplanter Solitärbaupörper in der Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb), verbunden mit ausdrücklichen Hinweisen zu Festsetzung B.1 auf die konkreten Anforderungen im Bereich des westlichen Baukörpers sowie auf die allgemein hinzunehmende Vorbelastung unter Hinweise E.1. Hierbei wird auch darauf hingewiesen, dass über die Schalleinwirkungen hinaus im Nahbereich zum Firmengelände auch zeitweise Störungen durch gewerbliche Luftverunreinigungen und Gerüche auftreten können, die jedoch nach den Erfahrungen bisher - auch mit Blick auf die vorhandene Bebauung im Osten - im Rahmen der zulässigen Belastungen in dieser Gemengelage liegen. Diese sind im Rahmen der Festsetzung des Kerngebiets in gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen.

Im Gutachten sind in Kapitel 3 Gewerbe die Untersuchungsergebnisse der Betriebsabläufe und die entsprechenden gewerblichen Schallemissionen dargelegt. Im Ergebnis werden in Kapitel 3.2 die Immissionspegel (Beurteilungspegel) an den relevanten umgebenden Immissionsorten tabellarisch aufgelistet und mit den Geräusch-Immissionsrichtwerten für die (hier bereits bestehende und nur fortgeschriebene) MK-Ausweisung gemäß TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts verglichen. Die Werte werden an den geplanten Immissionsorten, an denen in dem östlichen Baufeld allgemein in den Obergeschossen Wohnnutzungen zugelassen werden, eingehalten oder auch deutlich unterschritten.

Im Bereich des geplanten Solitärbaupörpers im Westen werden die Tagwerte an allen Fassadenseiten noch eingehalten, die Nachtwerte gemäß TA Lärm jedoch an den betriebszugewandten Süd- und Westfassaden um 5-7 dB(A) und damit deutlich überschritten. An den abgewandten Nord- und Ostfassaden werden die Nachtwerte eingehalten. Für die im Rahmen des MK in diesem westlichen Baufeld mögliche und geplante Büro-/Gewerbenutzung stellen diese Ergebnisse keine Einschränkung dar, Wohnnutzungen können jedoch weiterhin nicht allgemein zugelassen werden. Im Sinne der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Ausnahmeregelung wird daher auch weiterhin nur eine Ausnahmeoption für Wohnnutzungen - allerdings konkreter und verbunden mit klarstellenden restriktiven Hinweisen - aufgenommen.

Neue Immissionsorte dürfen nicht betriebszugewandt Konflikte auslösen. Optional könnte ggf. nach sorgfältiger Einzelfallprüfung eine Wohnung mit Wohn-/Schlafräumen und zu öffnenden Fenstern nach Norden oder Osten ausgerichtet werden, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden Bandweberei ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm gewährleistet wird und wenn im Bereich zu öffnender Fenster für Aufenthalts-/Schlafräume tags/nachts die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MK von 60/45 dB(A) nachgewiesen wird (Einzelnachweis). Auf das schalltechnische Gutachten wird nochmals verwiesen. Diese Option z.B. für eine einzelne Wohnung, ggf. auch für einen Büroinhaber, soll angesichts der innenstadtnahen Lage nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein (siehe auch Kapitel 1, 2 und 3.a der Begründung zum Änderungsplan). Betont wird aber nochmals die aus Sicht der Stadt besonders zu beachtende Betriebssituation, die nicht gefährdet werden darf.

Zusammenfassend wird so im Sinne der Berücksichtigung der unterschiedlichen privaten Belange und Interessen sowie der öffentlichen Belange ein Interessenausgleich mit deutlich verbesserter Formulierung der Anforderungen an eine eventuelle ausnahmsweise Zulassung von Wohnen im westlichen Baukörper vorgenommen.

Zu 2. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher lediglich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) mit 4 Bäumen festgesetzt, eine Grünflächengestaltung ist hiermit noch nicht verbunden. Die in der ersten Projektplanung geprüfte Unterbauung sollte ggf. für Nebenräume zur geplanten Büronutzung (z.B. Archiv) oder als alternative Unterflurgarage genutzt werden können. Dieses hat der Bebauungsplan angebotsorientiert aufgegriffen. Die Festsetzung der Höhenlage ergibt sich aus dem kleinen Geländesprung entlang der Daltropstraße und bedeutet keine Einschränkung der möglichen Platzgestaltung.

Die gewünschte Platzanlage kann nunmehr konkret geplant werden. Diese wird mit der Stadt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt und abgestimmt. Aus Sicht der Stadt Gütersloh sind somit weitergehende, die gestalterische Flexibilität einschränkende Festsetzungen hier nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll.

Zu 3. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan lässt im Bereich des westlichen „Eckgebäudes“ eine IV-V-geschossige Bebauung (Mindest- und Höchstgrenze) als Eckbetonung mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m zu. Darüber hinaus ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 30° vorgesehen, so dass sich durchaus eine Oberkante First bzw. eine Gesamthöhe von bis zu gut 18 m ergeben kann. Diese Gesamthöhe wird mit dem Änderungsplan nicht erreicht, Grenzabstände sind einzuhalten, die Baugrenzen legen zudem die Baukörperstellung genau fest. Auch ist der Baukörper im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nur geringfügig verschoben, so dass sich keine besondere zusätzliche Belastung der nördlichen Nachbarschaft ergibt. Die angeregte Anlage des fünften Geschosses als Staffelgeschoss wäre in dieser Situation im Straßenraum nur begrenzt wahrnehmbar, würde aber andererseits die - der Stadt bereits bekannte - Baukörper- und Fassadengestaltung negativ beeinflussen. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Zu 4. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB

5. Kreis Gütersloh, Kreisplanung mit E-Mail vom 10.12.2012

- A) Der Kreis Gütersloh trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vor. Es wird angeregt, für Parkflächen Baumpflanzungen vorzusehen.
- B) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich stellt in der Zufahrt zur Innenstadt und nach den an der Herzebrocker Straße liegenden Gewerbe- und Sondernutzungen eine städtebaulich sehr wichtige Torsituation dar, die entsprechend baulich aufgewertet werden soll. Die Stadt Gütersloh strebt auf Grundlage verschiedener städtebaulicher Rahmenplanungen und gemäß der im Jahr 1999 als Satzung beschlossenen 1. Änderung (und Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA eine Neubebauung als Fortsetzung und Abschluss der viergeschossigen, stadtbildprägenden Bauriegel beidseits der Blessenstätte an, deren Grundkonzept in der Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist.
- Im vorliegenden angebotsorientierten Änderungsbebauungsplan sollen hier keine zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen werden, um eine ausreichende Flexibilität auf diesem unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht einfach zu bebauenden Grundstück zu sichern. Im Zuge der abgestimmten Projektplanung ist eine teilweise Begrünung im Sinne der Stellungnahme vorgesehen.
- Auf den im Süden liegenden Grünzug mit der Dalkeau wird verwiesen, ebenso auf die Sport- und Freiflächen im westlichen Anschluss im Bereich Schulgelände, Theater und Stadthalle. Ein Defizit an Freiflächen oder eine ggf. zu hohe bauliche Dichte im Stadtquartier liegen nicht vor.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.11.2012

- A) Im Süden und Westen des Planbereichs befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Es wird um frühzeitige und umfassende Abstimmung der Maßnahmen gebeten, Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen der Leitungen sind zu vermeiden.
- B) Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zur Kenntnis genommen. Die genannten Telekommunikationslinien befinden sich i.W. im Bereich der zu erhaltenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich der geplanten Erschließung im Nordwesten. Der Trassenplan wird an den Vorhabenträger zur Beachtung übergeben. Konkrete Konflikte mit der Neubebauung werden nicht genannt und sind nicht erkennbar.

7. Netzgesellschaft Gütersloh mbH mit E-Mail vom 27.11.2012

- A) Seitens der Netzgesellschaft Gütersloh mbH bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Es wird aber darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebiets Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Kabel zur Elektrizitätsversorgung verlegt wurden. Entsprechende Abstimmungen und Vorsichtsmaßnahmen sind erforderlich. Im Nahbereich der Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Es wird darum gebeten, frühzeitig die verkehrstechnische Erschließung mit der

Netzgesellschaft Gütersloh mbH abzustimmen, damit die Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen rechtzeitig geplant werden können.

- B) Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zur Kenntnis genommen. Die genannten Leitungen liegen i.W. im Bereich der zu erhaltenden öffentlichen Verkehrsflächen oder in Randlage hierzu. Der Trassenplan wird an den Vorhabenträger zur Beachtung übergeben.

8. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice mit E-Mail vom 14.11.2012

- A) Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches Telekommunikationsleitungen der RWE Deutschland AG befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.
- B) Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zur Kenntnis genommen. Die genannten Leitungen liegen im Bereich der zu erhaltenden öffentlichen Verkehrsflächen im Westen bzw. in unmittelbarer Randlage hierzu. Der Trassenplan wird an den Vorhabenträger zur Beachtung übergeben.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB

Lfd. Nr. Liste der Einwender

Einwender lfd. Nr. 1 (A.1, A.2, A.3):

Fa. GÜTH & WOLF, Band- und Gurtweberei, Herzebrocker Straße 1, 33330 Gütersloh, vertreten durch die Geschäftsführung, Herrn Hermann GÜTH

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB

Lfd. Nr. Liste der Einwender

Einwender lfd. Nr. 4:

Fa. GÜTH & WOLF, Band- und Gurtweberei, Herzebrocker Straße 1, 33330 Gütersloh, vertreten durch die Geschäftsführung, Herrn Hermann GÜTH

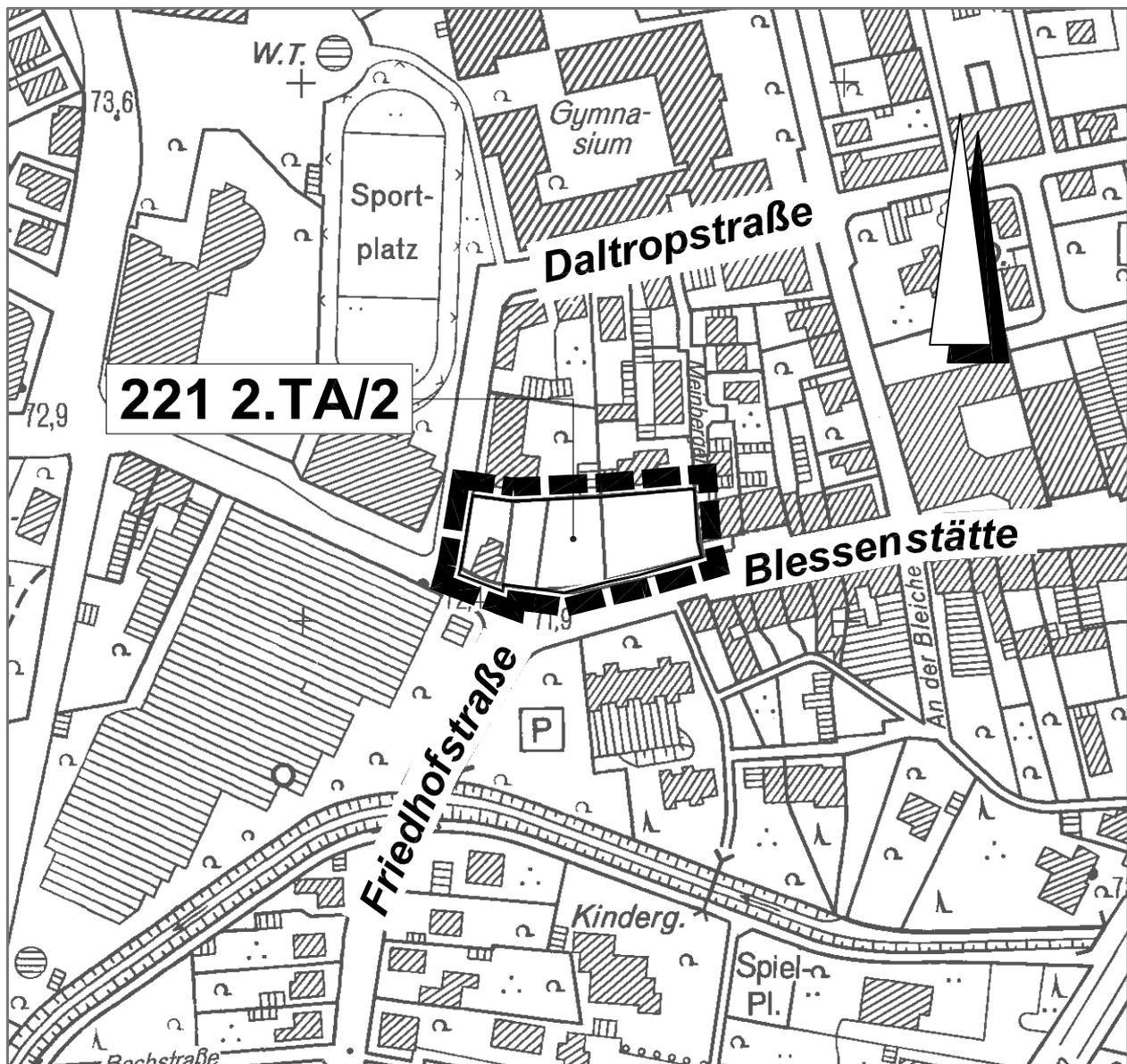
Anlage zu DS-Nr.

Planänderungen gegenüber der letzten Beratung im Planungsausschuss (24.05.2012, DS-Nr. 160/2012)

Gegenstand	Planungsstand alt	Planungsstand neu	Bemerkungen
Festsetzung B.1.: Zulässigkeit von Wohnungen im MK und Begründung, dazu Hinweis E.1 und Begründung (Kapitel 3.a und e)	Vorentwurf: Übernahme der rechtskräftigen, relativ allgemeinen Festsetzung	Zur Offenlage: Textlich konkretisierte Festsetzung und ergänzende Hinweise auf zu beachtende Vorbelastung durch benachbartes Unternehmen	Konkretisierungen nach Vorlage des Schallgutachtens
Festsetzung B.4.: Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, dazu Hinweis E.1 und Begründung (Kapitel 3.e)	Vorentwurf: Übernahme der rechtskräftigen allgemeinen Festsetzung	Zur Offenlage: Textlich konkretisierte Festsetzung und Trennung Gewerbe/Verkehr, ergänzende Hinweise auf zu beachtende Vorbelastungen	Konkretisierungen nach Vorlage des Schallgutachtens
Festsetzung B.3.2: Zulässigkeit und Anordnung von Garagen			Nach Beratung im PA am 25.05.2012 bereits im Vorentwurf gestrichen
Hinweis E.5: Kampfmittelgefährdung und vorsorglicher Umgang im Plangebiet	Zunächst allgemeiner Hinweis auf mögliche Gefährdung	Konkreter Hinweis auf Vorgehensweise mit Absuchen der zu bebauenden Flächen etc.	Anpassung an Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst
Begründung allgemein:		Fortschreibung und Anpassung	Aufnahme Schallgutachten und Anpassung einzelner Aussagen an vorliegende Stellungnahmen gemäß §§ 3, 4 BauGB, an Vorgehensweise städtebaulicher Vertrag u.ä.
Begründung, Kapitel 7:		Anpassung Kapitel 7 zum Verfahrensablauf	

Bebauungsplan Nr. 221 2.TA/2

"Nördlich Blessenstätte"



Übersichtsplan

Gemarkung:

Gütersloh

Flur:

83

Maßstab:

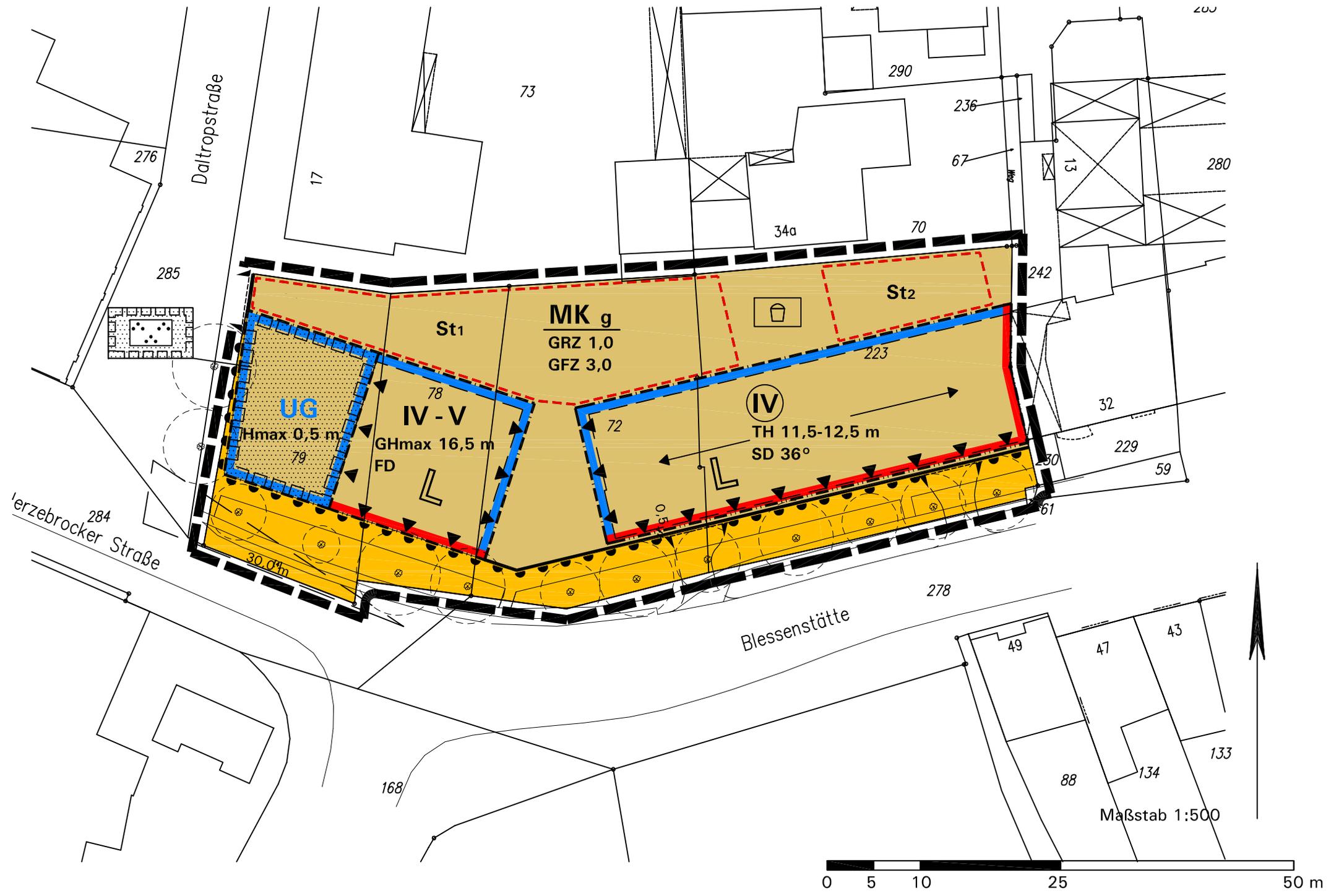
1:2500

Planstand:

Satzung

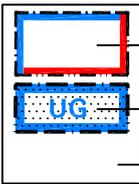


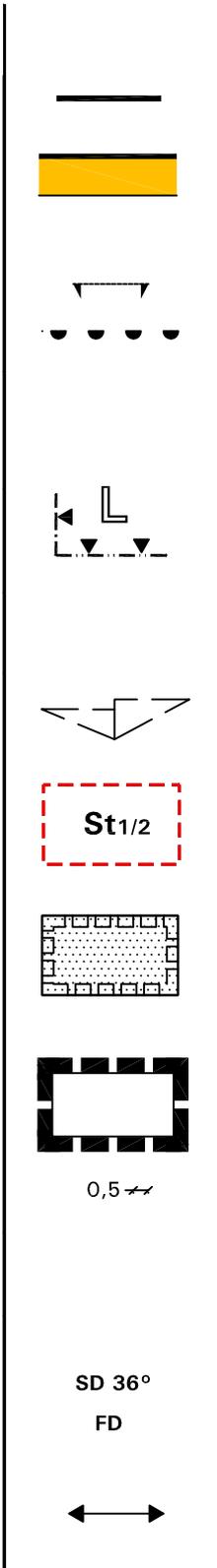
Planunterlage:
Kartierung des Vermessungsamtes



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 "Nördlich Blessenstätte" (2. Änderung)

A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

	<p><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, siehe Text B.1</p>
	<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p>
GRZ 1,0	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,0
GFZ 3,0	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3,0
Ⓧ IV-V	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) <ul style="list-style-type: none">- zwingend, hier 4 Vollgeschosse- als Mindest- und Höchstmaß, hier 4 bis 5 Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, hier Höhenlage ausgebauter Gehweg Blessenstätte entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (= Grenzlinie Kerngebiet/Straßenverkehrsfläche), siehe auch Text B.2:
TH 11,5 -12,5 m	- Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) in Meter über Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier 11,5 m bis 12,5 m
GHmax. 16,5 m	- Gesamthöhe (= Oberkante Gebäude, hier bei Flachdächern Oberkante Attika) in Meter über Bezugshöhe als Höchstmaß, hier 16,5 m
Hmax. 0,5 m	- Höhe Deckenoberkante Untergeschoss (Kellergeschoss) in Meter über Bezugshöhe als Höchstmaß, hier 0,5 m
g	<p><u>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Geschlossene Bauweise</p>
	<p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =</p> <ul style="list-style-type: none">- durch <i>Baugrenzen</i> oder <i>Baulinien</i> umgrenzter Bereich- unterbaubare Teilfläche (Kellergeschoss), Deckenoberkante maximal 0,5 m über Bezugshöhe (siehe A.2)- nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<p><i>Hinweis: Die Baulinie für den Solitärbaukörper im Westen ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie der Herzebrocker Straße.</i></p>



4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Fassadenseiten mit Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrsimmissionen (siehe Text B.4)

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen nach § 9(1) BauGB

Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen oder Carports

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: Unterhaltungsrecht für eine Platzanlage im Eckbereich Herzebrocker Straße/Daltropstraße zu Gunsten der Stadt Gütersloh und Geh-/Aufenthaltsrecht auf dieser Platzfläche zu Gunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangabe in Meter

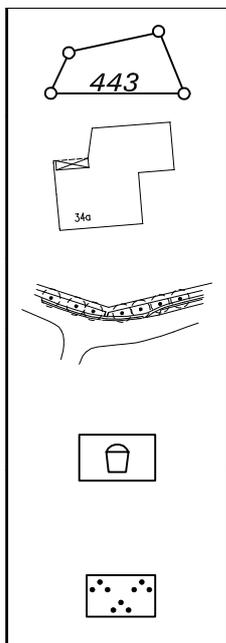
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

- Satteldächer mit 36° Dachneigung
- Flachdach (Dachneigung bis maximal 3°)

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse für den geplanten östlichen Baukörper mit Satteldach

B. Darstellungen der Kartengrundlage und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Gliederung der Verkehrsfläche der Blessenstätte mit Gehweg und Parkstreifen gemäß Katasterkarte und eingemessene Baumstandorte

Geplante private Spielfläche, unverbindlich

Geplante, öffentlich nutzbare Platzfläche im Eckbereich Herzebrocker Straße/Daltropstraße oberhalb der als Option möglichen Unterbauung der Fläche durch ein Kellergeschoss

Text zum Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 "Nördlich Blessen- stätte" (2. Änderung)

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen:

Gemäß § 1(5, 9) BauNVO sind **Vergnügungsstätten** in der Art von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.

Gemäß § 1(5, 7 und 9) BauNVO können sonstige Vergnügungsstätten als Ausnahme im Sinne des § 31(1) BauGB nur als Betriebe im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO zugelassen werden; Spiel- und Automatenhallen sind dabei nur im 1. Obergeschoss zulässig.

Gemäß § 1(5) BauNVO können **Schank- und Speisewirtschaften** (§ 7(2) Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstige Wohnungen nach § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind im östlichen Baufeld auf den Flurstücken 223 und 72 tlw. mit 4 Vollgeschossen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Im westlichen Baufeld auf den Flurstücken 72 tlw., 78 tlw. und 79 tlw. mit 4-5 Vollgeschossen (Solitärbaukörper) können einzelne sonstige Wohnungen nach § 7(2) Nr. 7 BauNVO in den Obergeschossen **nur ausnahmsweise** zugelassen werden.

Hinweis: Wohnen kann im Einzelfall möglich sein, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden Bandweberei ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm gewährleistet wird und im Bereich zu öffnender Fenster für Aufenthalts-/Schlafräume auf den von dem Betrieb schallabgewandten Seiten im Norden und Osten des Baukörpers tags/nachts die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MK von 60/45 dB(A) nachgewiesen wird (Einzelnachweis). Auf das Schalltechnische Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 221 2. TA/2 wird verwiesen (Akus GmbH, Bielefeld, 11.09.2012).

Einzelhandel mit Kernsortimenten, die in der Stadt Gütersloh zentren- und nahversorgungsrelevant sind, ist gemäß § 1(9) BauNVO unzulässig (siehe "Gütersloher Liste", Stand einschließlich 1. Änderung 10/2010 unter Text, D.). Zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente sind in der Summe bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines einzelnen Betriebs zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Bauhöhe der unterbaubaren Teilfläche unter der Platzfläche im Westen des Änderungsbereichs im Eckbereich Herzebrocker Straße/Daltropstraße (Kellergeschoss): Die Deckenoberkante darf maximal 0,5 m über Bezugshöhe, hier über der Höhenlage ausgebauter Gehweg Blessenstätte entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, liegen.

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB dürfen einzelne technische Anlagen wie Lüftungsschächte u.ä. Bauteile eine Höhe von maximal 1,5 m über dieser Bezugshöhe erreichen. Diese sind in die Gestaltung der Platzfläche einzubeziehen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), hier Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die zulässige Gesamthöhe von maximal 16,5 m für das Gebäude mit Flachdach (= Oberkante Attika) in der westlichen überbaubaren Fläche kann ausnahmsweise durch auf dem Dach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. In Verbindung mit § 86 BauO und § 9(4) BauGB müssen diese Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m einhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sowie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Überbaubare Flächen, hier Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: In den Obergeschossen kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber Baulinien und ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber Baugrenzen um jeweils bis zu 1,0 m zugelassen werden (§ 23(2, 3) BauNVO).

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Verkehrslärm** besondere **bauliche Vorkehrungen** wie folgt zu treffen:

In dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereich (Straßen- und Giebelseiten, die dem Straßenverkehrslärm des Straßenzugs Herzebrocker Straße/Blessenstätte zugewandt bzw. von diesem betroffen sind) sind beim Neubau von Gebäuden in allen Wohngeschossen oder für Wohnungen in sonst anderweitig genutzten Geschossen Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

- Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs. 7 BauO NW an der Straßen- und Giebelseite der Gebäude sind so zu gestalten, dass die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, an die Luftschalldämmung für den **Lärmpegelbereich IV** eingehalten werden.
- Fenster von Wohn- und Schlafräumen in den vorgenannten Bauteilen sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, ggf. mit mechanischem Antrieb und ausreichender Lüftungsleistung (Bemessung und Prüfung nach DIN 1946), auszustatten.
- Hinweis: Die DIN 4109 und DIN 1946 in den aktuellen Fassungen werden beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereit gehalten.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachgestaltung

- a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:** Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte.
- b) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine und Tonziegel nur *in roten bis braunen* Farben oder in den Farben von *anthrazit bis schwarz* zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Gütersloh).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen sind bei geneigten Dächern parallel zur Firstrichtung anzuordnen.

1.2 Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Einzelhandel und "Gütersloher Sortimentsliste"

Es gelten die unten aufgeführten **nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente** gemäß "**Gütersloher Sortimentsliste**" nach dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh** (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung, Stand 11/2008 und 1. Änderung 10/2010):

"Gütersloher Sortimentsliste": Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<i>Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften</i>
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/ Stoffe/Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter/-schüsseln) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Kunstgewerbe/Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/ Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgerät) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden
"Gütersloher Sortimentsliste": Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine/ Kachelöfen

Bettwaren/ Matratzen	Kfz- und Motorradzubehör
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Kinderwagen
Büromöbel	Küchenmöbel
Camping und Zubehör	Leuchten
Eisenwaren/Beschläge	Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Elektro Großgeräte	Möbel
Elektroinstallationsmaterial	Pflanzen/ Samen
Erotikartikel	Rollläden/ Markisen
Fahrräder und Zubehör	Sanitärbedarf
Farben/ Lacke	Tapeten
Fliesen	Teppiche (Einzelware)
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Gartenmöbel	Zoologischer Bedarf

- Zum Begriff **Rand- und Nebensortimente**: Unter „Randsortiment“ wird ein Sortiment verstanden, das in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment steht im Gegensatz zum „Nebensortiment“, das keinen funktionalen Bezug dazu hat.
- Zu weiteren Begrifflichkeiten, Erläuterungen etc. wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh verwiesen.

E. Hinweise

1. **Kennzeichnung der Vorbelastung durch mögliche Lärm- und Geruchseinwirkungen nach § 9(5) Nr. 1 BauGB, ausgehend von der Herzebrocker Straße und von der Band- und Gurtweberei Güth & Wolf**: Die neu hinzukommende Bebauung hat die Lage an der Herzebrocker Straße (innerstädtische Hauptstraße) und die Gemengelage im Umfeld mit dem alteingesessenen Betrieb Güth & Wolf, Herzebrocker Straße 1, zu berücksichtigen. Über die Schalleinwirkungen hinaus können im Nahbereich auch zeitweise Störungen durch gewerbliche Luftverunreinigungen und Gerüche auftreten. Diese sind im Rahmen der Festsetzung des Kerngebiets MK in gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan mit beigefügter schallgutachterlicher Prüfung wird verwiesen.
2. **Ökologische Belange**: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen, naturnahe Wohnumfeldgestaltung). Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
3. **Bodenfunde**: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.
4. **Altlasten**: Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen,

Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. **Kampfmittel:** Die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, hat mitgeteilt, dass auf Basis der derzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt worden ist, dass keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Fläche vorliegt. Aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbeeinflussung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der im Plangebiet bekannten vereinzelt Bombardierungen ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Für die weiteren Maßnahmen wird um eine rechtzeitige Abstimmung gebeten.

Im Übrigen sind Bauarbeiten unter Beachtung der Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ auszuführen (<http://www.nrw.de/sch/725.htm>). Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh zu verständigen.
6. **Auslage von DIN-Normen:** Die DIN 4109 und die DIN 1946 in der aktuellen Fassung werden beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh, Berliner Straße 70, 33330 Gütersloh, zur Einsicht bereit gehalten.

Stadt Gütersloh:

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2
„Nördlich Blessenstätte“**

Gliederung:

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen
2. Geltungsbereich, Anlass und Ziele der Änderungsplanung
3. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich
 - a) Planungsrechtliche Festsetzungen
 - b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - c) Erschließung
 - d) Regenwasser
 - e) Immissionsschutz
 - f) Bodenordnung und Flächenbilanz
4. Sonstige Belange
 - a) Ver- und Entsorgung, Belange der Stadtreinigung
 - b) Brandschutz
 - c) Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - d) Altlasten und Bodenschutz
 - e) Klimaschutz und Klimaanpassung
5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Prüfung
6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen
7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Nr. 221 2. TA „Nördliche Blessenstätte“, Akus GmbH, Bielefeld, 11.09.2012

März 2013

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der **Ursprungsbebauungsplan** Nr. 221 „Nördlich Blessenstätte“, 1. Teilabschnitt ist im März 1984 in Kraft getreten. Übergeordnetes Planungsziel war die Entwicklung und Ordnung des innerstädtischen Siedlungsraums nördlich der Straße Blessenstätte, östlich bzw. südlich der Daltropstraße und westlich der Feldstraße. Die bestehenden Wohnnutzungen und die gewerblichen Nutzungen wurden überplant und durch zusätzliche Erschließungswege und Baumöglichkeiten im Innenbereich ergänzt. Die konkreten städtebaulichen Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung.

Die durch **Einzelhandel, Gastronomie, Kleingewerbe/Handwerk und Wohnnutzungen** geprägte Bebauung entlang der Straße Blessenstätte wurde als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO überplant. Die rückwärtigen Bereiche an Daltropstraße und Feldstraße wurden entsprechend der vornehmlich vorhandenen Wohnnutzung überwiegend als All-gemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der vorliegende Änderungs-bereich selbst war ursprünglich kleinteilig mit i.W. zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Nach deren Abriss und nach dem Umbau der Blessenstätte wird das Areal seit Jahren als Rasenfläche unterhalten (Zwischennutzung).

Die Bebauung beidseits der Straße Blessenstätte in Richtung Innenstadt ist geprägt durch **viergeschossige, meist traufständige und geschlossene Bauzeilen** mit roten Sattel- oder Walmdächern und hellen Putzfassaden. In der Erdgeschosszone sind Einzelhandel, Gastronomie etc. untergebracht, in den Obergeschossen befinden sich meist Wohnnutzungen, teilweise auch Dienstleistungen. Aufgrund der Randlage der Innenstadt ist stadtauswärts ein Qualitätsverlust der Geschäftslage erkennbar.

Im Nordwesten an der Daltropstraße befindet sich das Verwaltungsgebäude einer alt-eingesessenen **Band- und Gurtweberei**, die Fabrikanlagen mit teilweise stadtbildprä-gender Industriearchitektur an der Herzebrocker Straße schließen sich südwestlich der Herzebrocker Straße an. Im Westen folgen weiter als Sondernutzungen eine Sport-halle mit nördlich anschließenden Sportplätzen, die zu dem im Norden gelegenen Gymnasium gehören, sowie ein Parkhaus und eine Verwaltungseinrichtung.

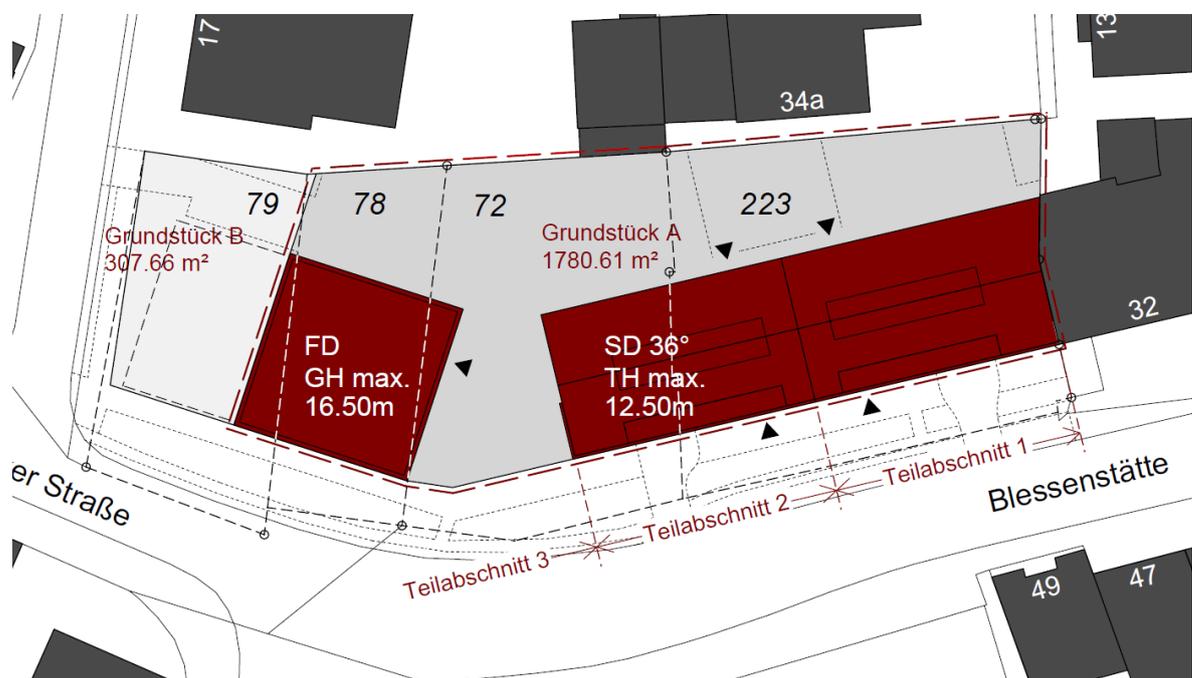
2. Geltungsbereich, Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Der rund 2.600 m² große **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA/2** liegt im westlichen Randbereich der Straße Blessenstätte im Übergang zur Herzebrocker Straße und im Einmündungsbereich der Daltropstraße. Das Plangebiet ist etwa 85 m lang und 22 m bis 30 m breit. Überplant werden die seit einigen Jahren unbebauten Grundstücke in Randlage zur Blessenstätte. Der Änderungsbereich schließt im Osten direkt an die bestehende viergeschossige, geschlossene Randbebauung der Blessenstätte an, im Westen wird der Bereich durch die Daltropstraße begrenzt.

Die ursprünglich in diesem Abschnitt kleinteilig bebaute Innenstadtrandlage ist nach dem Abriss der Altbauten und nach dem Umbau der Blessenstätte noch nicht wieder bebaut worden und wurde temporär als Freifläche (Rasen) angelegt. Die Stadt Gütersloh strebt auf Grundlage verschiedener städtebaulicher Rahmenplanungen und gemäß der im Jahr 1999 als Satzung beschlossenen 1. Änderung (und Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA eine Neubebauung als Fortsetzung und

Abschluss der viergeschossigen, stadtbildprägenden Bauriegel beidseits der Blessenstätte, deren Grundkonzept in der Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist, an. Der Planbereich stellt in der Zufahrt zur Innenstadt und nach den an der Herzebrocker Straße liegenden Gewerbe- und Sondernutzungen eine städtebaulich sehr wichtige Torsituation dar, die entsprechend baulich aufgewertet werden soll.

Die Stadt Gütersloh hat die Grundstücksflächen im Zuge der damaligen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der Blessenstätte übernommen und strebt eine Neubebauung an. Für den Planbereich wurden in einem **Bewerberverfahren** drei Plankonzepte von Architekten und Vorhabenträgern eingereicht. Eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe hat das folgende Konzept ausgewählt und vorgeschlagen, auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA anzupassen und das Grundstück an den Vorhabenträger zu veräußern:



Lageplan, G eins Industrie- & Wohnbau GmbH und Hauer Architekten, Stand März 2012

Das **Plankonzept** umfasst nunmehr zwei Baukörper im Gegensatz zu den früheren Planungen mit einer durchgehenden Bauzeile für den gesamten Bereich. Nach dem in Höhe, Kubatur etc. angepassten Abschluss der viergeschossigen Bauzeile an der Straße Blessenstätte markiert ein solitärer fünfgeschossiger Kubus am Endpunkt der Straße Blessenstätte in Höhe der Einmündung Friedhofstraße den Übergang zwischen den anschließenden Sonderbauformen und der Zufahrt zur Innenstadt. Dieser markante Baukörper wird beidseitig von kleinen Freiflächen eingerahmt, die Gebäude und Standort hervorheben und bei einer qualitätvollen Gestaltung auch den Eindruck zu hoher baulicher Dichte vermeiden. Die im Westen anschließende kleine Platzfläche im Eckbereich Herzebrocker Straße/Daltropstraße soll hierbei auch öffentlich zugänglich sein und entsprechend genutzt werden können.

Diese Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Baulücke zu schließen und um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan Nr. 221 2. TA/2 soll wie die bisherigen Planfassungen als sog. "Angebots-Bebauungsplan" aufgestellt werden. Grundstücksfragen, Baugestaltung, Platzanlage und weitere Fragestellungen werden in den begleitenden vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger geklärt und aufgenommen. Die **grundsätzliche Zielrichtung der bisherigen Bauleitplanung** mit Festsetzung eines Kerngebiets und einer straßenbegleitenden Bauzeile mit Betonung der westlichen Ecksituation mit vier bis fünf Vollgeschossen etc. wird im Grundsatz beibehalten. Im vorliegenden Bebauungsplan werden somit die überbaubaren Flächen, Bauhöhen und weitere Festsetzungen überarbeitet und an das Plankonzept angepasst.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung mit etwa 0,26 ha Größe wird die als Grenzwert für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB vorgegebene Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden keine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Die Bebauungsplanänderung Nr. 221, 2. TA/2 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA/2 (2. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich Blessenstätte“) **überlagern** im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten **die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA/1**. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 221, 2. TA/1 auf und gelten erneut.

3. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

a.1) Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird weiterhin wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 221/2. TA/1 als **Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO** festgesetzt und fügt sich damit weiter in den städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmen an der Blessenstätte ein. Die östlich anschließende Bauzeile Richtung Innenstadt mit Handelsnutzungen, Büros und Dienstleistungen ist ebenfalls im alten Bebauungsplan Nr. 221/1. TA als Kerngebiet festgesetzt worden, auch der im Nordwesten anschließende Verwaltungsbereich der Band- und Gurtweberei ist als Kerngebiet überplant worden.

Die bisher rechtskräftigen Detailregelungen gemäß § 1 BauNVO mit Ausschluss oder Einschränkungen v.a. für **Vergnügungsstätten** mit sexuell motiviertem Charakter bzw. für Spiel- und Automatenhallen sowie für **Schank- und Speisewirtschaften** werden übernommen, auf die bisherige Planfassung wird Bezug genommen. Übergeordnetes Planungsziel ist nach wie vor die Sicherung und Entwicklung der Attraktivität der - in der Entwicklungstendenz heute nicht unkritischen - Innenstadtrandlage an einer der Hauptzufahrtstraßen zur Innenstadt.

Angesichts der ebenfalls besonders wichtigen Zielsetzung, **Wohnen in der Innenstadt** in gut erschlossenen Lagen zu fördern und zu sichern ("Stadt der kurzen Wege" -

Verkehrsvermeidung), werden sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO im östlichen Baufeld auf den Flurstücken 223 und 72 tlw. mit 4 Vollgeschossen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zugelassen. Im westlichen Baufeld mit dem geplanten solitären Baukörper auf den Flurstücken 72 tlw., 78 tlw. und 79 tlw. mit 4-5 Vollgeschossen (beabsichtigte Nutzung gemäß Ergebnis des Bewerberverfahrens: Büronutzungen) können dagegen Wohnnutzungen aufgrund der Lage im Nahbereich zur bestehenden Bandweberei - wie im bisherigen alten Bebauungsplan, allerdings konkretisiert und um Hinweise auf die zu berücksichtigende Vorbelastung in der Gemengelage ergänzt - als einzelne sonstige Wohnungen nach § 7(2) Nr. 7 BauNVO in den Obergeschossen nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung der Verträglichkeit mit dem benachbarten Betrieb zugelassen werden (siehe auch Kapitel 3.e).

Gemäß **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Gütersloh (beschlossene Fassung November 2008) endet der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** an der Feldstraße rund 80 m östlich des Plangebiets. Somit ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Änderungsbereich grundsätzlich kritisch zu beurteilen, negative städtebauliche Auswirkungen durch zentrenunverträgliche Einzelhandelsansiedlungen sind auszuschließen. Verwiesen wird hierzu auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh, insbesondere auf die Kapitel 11.4.1, 11.5 und 11.6. Daher wird im Änderungsplan **Einzelhandel mit Kernsortimenten**, die in der Stadt Gütersloh zentren- und nahversorgungsrelevant sind, gemäß § 1(9) BauNVO ausgeschlossen. Die "Gütersloher Liste" für die betroffenen Sortimente (Stand einschließlich 1. Änderung 10/2010) wird unter Punkt D. der textlichen Festsetzungen auf der Plankarte ergänzt. Zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente sind in der Summe bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines einzelnen Betriebs zulässig.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden in Kapitel 11.6 unter den Grundsätzen 1 und 2 **eventuelle Sonderfälle mit kleinflächigen Anbietern** der o.g. kritischen Sortimente dargestellt, die im Einzelfall ggf. unschädlich für das Zentrum sein können. Eine konkrete Festsetzung für eine ausdrückliche Ausnahmeregelung "nach Art und Umfang" im Sinne des § 31(1) BauGB ist hieraus jedoch heute nicht rechtssicher abzuleiten. Hier kann aber im Einzelfall nach einem Nachweis der spezifischen Unschädlichkeit eines Anbieters ggf. eine Befreiung gemäß § 31(2) BauGB in Frage kommen.

a.2) Maß der baulichen Nutzung

Die Planung berücksichtigt i.W. die Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. seiner rechtskräftigen 1. Änderung sowie den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2, 6 BauGB ergeben sich somit aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 1,0 definiert, die **Geschossflächenzahl GFZ** wird auf 3,0 begrenzt. Dieses entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans und jeweils dem Höchstmaß für Kerngebiete nach § 17(1) BauNVO. Eine Rücknahme der Versiegelungsmöglichkeit wird in dem zentralen, voll erschlossenen Bereich nicht für sinnvoll gehalten. Zudem kann bei den getrennten Baukörpern mit einer Parzellierung bzw. Zuordnung eine besondere Situation mit z.B. kleinräumig unterschiedlicher Anrechnung von Nebenanlagen gegeben sein, so dass diese Flexibilität im Sinne der Nutzungsziele sinnvoll ist.

- Vorgesehen ist für die östliche Bauzeile, die direkt an die bestehende Bebauung anschließt, eine **zwingende Viergeschossigkeit**, die durch die Vorgabe einer minimalen und maximalen Traufhöhe mit einem kleinen Spielraum konkret eingegrenzt wird. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung gut an den vorhandenen Riegel anpasst.
Für den solitären Baukörper wird eine **maximale Vier- bis Fünfgeschossigkeit** festgesetzt, die zudem mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,50 m begrenzt wird. Überschreitungsmöglichkeiten für Solaranlagen werden im Sinne des Planungsziels der Stadt zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen.
- In Anlehnung an die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen und die im Umfeld vorhandene Bebauung wird eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt, so dass das östliche Gebäude zwingend an den Bestand anzubauen ist. Gesichert werden soll die hier in der Innenstadt insbesondere an der Blessenstätte straßenraumtypische geschlossene Fassadenabwicklung.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Sie orientieren sich dabei weitgehend an der Objektplanung, lassen aber auch noch etwas Spielraum für die Ausführungsplanung. Sie werden u.a. so gefasst, dass die Weiterführung der vorhandenen Bauzeile an der Straße Blessenstätte gewährleistet ist.
Entlang der Straße Blessenstätte und zur östlich angrenzenden Bebauung werden **Baulinien** festgesetzt, um sicherzustellen, dass eine Orientierung der Gebäudekörper an der Straßenführung erfolgt. Somit wird eine eindeutige Raumkante geschaffen, die den Straßenraum fasst. Der solitär ausgerichtete Baukörper soll aufgrund der Torsituation ebenfalls an der Verkehrsachse orientiert werden.
In den Obergeschossen kann ein begrenztes Vor- oder Zurücktreten ausnahmsweise zugelassen werden, eine Beeinträchtigung des Gesamtbilds darf nicht erfolgen.

Durch die Regelungen werden die neuen Baumöglichkeiten im inneren Bereich zwischen den umgebenden Straßen und der vorhandenen Bebauung insgesamt in Anlehnung an die bestehenden Regelungen sowie mit Blick auf eine Reaktivierung der mindergenutzten Fläche entsprechend der oben erläuterten städtebaulichen Ziele weiterentwickelt. Gleichzeitig wird der Maßstäblichkeit der städtisch geprägten Umgebung beidseits der Blessenstätte Rechnung getragen.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 86 BauO NRW werden begleitende örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Gesichert werden soll im ortsüblichen Rahmen eine Einpassung der Baukörper in umgebende Bebauung und Quartiercharakter.

Die **Dachform** für die östliche Bauzeile wird in Anlehnung an die bestehenden Gebäude an der Straße Blessenstätte und entsprechend der Objektplanung auf Satteldächer mit einer Neigung von 36° begrenzt. Für den solitären Baukörper im Einmündungsbereich zur Daltropstraße wird ein Flachdach mit einer maximalen Neigung von 3° festgesetzt. Aufgrund des exponierten Standorts in dieser Torsituation zur Innenstadt und der solitären Bauweise in Nachbarschaft zu den o.g. Sondernutzungen und

-bauten stellen der geplante Baukörper und diese Dachform gemäß ausgewähltem Planungsvorschlag eine qualitätvolle architektonische Lösung dar.

Weitergehende baugestalterische Maßnahmen werden im Zuge der Detailplanung und der angestrebten vertraglichen Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt.

c) Erschließung

Das Plangebiet ist durch die südlich verlaufende Straße **Blessenstätte** und durch die im Westen gelegene **Daltropstraße** gut erschlossen. Beide Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, sie führen unmittelbar in die Innenstadt Güterslohs. Besonders die Blessenstätte stellt Richtung Osten die Anbindung an zentrale Standorte bzw. Einrichtungen wie den historischen Kirchring, den Bahnhof und die Stadtbibliothek sicher. Im Westen geht die Blessenstätte im weiteren Verlauf in die Herzebrocker Straße über, die auf die B 61 (Nordring) und in Richtung Westen führt. Über diesen Anschluss ist die örtliche und überörtliche Anbindung gewährleistet.

Die gut ausgebaute und ausreichend leistungsfähige Straße Blessenstätte kann als innerörtliche Hauptverkehrsstraße den durch die Planung ausgelösten **Ziel- und Quellverkehr** ohne nennenswerte Belastung anderer Baugebiete oder Anlieger aufnehmen. Mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten zu den auf dem Grundstück anzuordnenden Stellplätzen wird in Anlehnung an den Ursprungsplan entlang der Straße Blessenstätte ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Hier sollen zudem die straßenbegleitenden Bäume weitgehend erhalten werden. Für die beiden untergeordneten Zufahrten im Osten muss nach heutigem Stand ggf. nur ein Baum (eventuell auch zwei Bäume) entfallen bzw. durch eine Neuanpflanzung ersetzt werden.

Auf dem Grundstück sind in Anlehnung an den Ursprungsplan im Norden auf den Freiflächen rückwärtig der an der Straße orientierten Gebäude **Sammelstellplätze** für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher in der Projektplanung vorgesehen. Die Flächen werden entsprechend festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt für die solitären Baukörper von Westen über die Daltropstraße und für die ergänzende Bauzeile im Osten über zwei Stellen von Süden über die Straße Blessenstätte. Aufgrund der Übernahme der Lage der rückwärtigen Stellplatzanlage aus dem Altplan und der zu erwartenden begrenzten Frequentierung der Stellplätze wird diese Vorgehensweise für sachgerecht gehalten.

Im Westen wird eine **kleine Platzanlage** vorgesehen, die vom Vorhabenträger gemäß Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag angelegt und unterhalten wird und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Daher wird dieser Bereich mit einem Geh-/Aufenthaltsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ergänzend mit einem Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Gütersloh belastet.

d) Regenwasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das angrenzende Kerngebiet ist bereits seit langer Zeit bebaut, erschlossen und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auch das überplante Grundstück war bereits bebaut, hier besteht derzeit nur eine Zwischennutzung als (halb-)öffentliche Freifläche mit Raseneinsaat. Somit ist hier keine Neuordnung der Ver- und Entsorgung einschl. der bestehenden Regenwasseraufnahme im Entwässerungssystem erforderlich. Auch der Ursprungsplan beinhaltete bisher keine Vorgabe zur Versickerung des Niederschlagswassers.

e) Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine **Vorbelastung durch mögliche Lärm- und Geruchseinwirkungen** ausgehend von Herzebrocker Straße/Blessenstätte (innerörtliche Hauptstraße) und von der Band- und Gurtweberei an der Herzebrocker Straße im Südwesten. Die neu hinzukommende Bebauung hat die Lage an der innerörtlichen Hauptstraße und die Gemengelage im Umfeld mit dem alteingesessenen Gewerbebetrieb als bestehende Vorbelastung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan Nr. 221, 2. TA/2 werden im Grundsatz die bisherigen Festsetzungen und Baumöglichkeiten übernommen (keine erstmalige Festsetzung des MK) und nach dem aktuellen Planungsstand und gemäß Ergebnis der schalltechnischen Prüfung modifiziert. Es erfolgt im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung eine Trennung zwischen konkret ermittelten Gewerbeemissionen und den Regelungen bezüglich der Zulässigkeit bzw. Einschränkung von Wohnnutzungen insbesondere im westlichen Baufeld (geplanter Solitärbaubaukörper in der Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb) sowie den Regelungen zum Schallschutz gegenüber Verkehrslärm im gesamten Planbereich.

Über die Schalleinwirkungen hinaus können im Nahbereich zum Firmengelände auch zeitweise Störungen durch gewerbliche Luftverunreinigungen und Gerüche auftreten, die jedoch nach den Erfahrungen bisher - auch mit Blick auf die vorhandene Bebauung im Osten - im Rahmen der zulässigen Belastungen in dieser Gemengelage liegen. Diese sind im Rahmen der Festsetzung des Kerngebiets in gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen.

Im Gutachten sind in **Kapitel 3 Gewerbe** die Untersuchungsergebnisse der Betriebsabläufe und die entsprechenden gewerblichen Schallemissionen dargelegt. Im Ergebnis werden in Kapitel 3.2 die Immissionspegel (Beurteilungspegel) an den relevanten umgebenden Immissionsorten tabellarisch aufgelistet und mit den Geräusch-Immissionsrichtwerten für die (hier bereits bestehende und nur fortgeschriebene) MK-Ausweisung gemäß TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts verglichen. Die Werte werden an den geplanten Immissionsorten, an denen in dem östlichen Baufeld im Anschluss an die bestehende Bauzeile Blessenstätte allgemein in den Obergeschossen Wohnnutzungen zugelassen werden, eingehalten oder auch deutlich unterschritten.

Im Bereich des geplanten Solitärbaubaukörpers im Westen werden die Tagwerte an allen Fassadenseiten noch eingehalten, die Nachtwerte gemäß TA Lärm jedoch an den betriebszugewandten Süd- und Westfassaden um 5-7 dB(A) und damit deutlich unterschritten. An den abgewandten Nord- und Ostfassaden werden die Nachtwerte eingehalten. Für die im Rahmen des MK in diesem westlichen Baufeld mögliche und geplante Büro-/Gewerbebenutzung stellen diese Ergebnisse keine Einschränkung dar, Wohnnutzungen können jedoch weiterhin nicht allgemein zugelassen werden. Im Sinne der bisher

im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Ausnahmeregelung wird daher auch weiterhin nur eine Ausnahmeoption für Wohnnutzungen aufgenommen.

Neue Immissionsorte dürfen nicht betriebszugewandt Konflikte auslösen. Optional könnte ggf. nach sorgfältiger Einzelfallprüfung eine Wohnung mit Wohn-/Schlafräumen und zu öffnenden Fenstern nach Norden oder Osten ausgerichtet werden, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden Bandweberei ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm gewährleistet wird und wenn im Bereich zu öffnender Fenster für Aufenthalts-/Schlafräume tags/nachts die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MK von 60/45 dB(A) nachgewiesen werden (Einzelnachweis). Auf das schalltechnische Gutachten wird nochmals verwiesen. Diese Option z.B. für eine einzelne Wohnung, ggf. auch für einen Büroinhaber, soll angesichts der innenstadtnahen Lage nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein (siehe auch Kapitel 1, 2 und 3.a dieser Begründung). Betont wird aber nochmals die aus Sicht der Stadt besonders zu beachtende Betriebsituation, die nicht gefährdet werden darf.

Im Gutachten wird in **Kapitel 4** der **KFZ-Verkehr** auf Herzebrocker Straße und Blessenstätte geprüft. In Kapitel 4.2 werden im Ergebnis die höchsten Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Fassadenabschnitten der beiden geplanten Baukörper angegeben. Diese liegen bei dem geplanten westlichen Baukörper bei 65/57 dB(A) tags/nachts. Bei dem geplanten östlichen Baukörper werden im Anschluss an den ersten Baukörper in der Südwestecke nahe der Einmündung Blessenstätte/Friedhofstraße mit dem höchsten Verkehrsaufkommen 64/56 dB(A) tags/nachts erreicht, nach Osten nehmen die Werte ab.

Die Höchstwerte liegen deutlich über den idealtypischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Beiblatt 1) für MK von 60/50 dB(A) tags/nachts und tags im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MK von 64/54 dB(A) tags/nachts, nachts aber auch hier darüber. Diese Werte sind bei Änderung oder Neubau von Verkehrswegen zwingend heranzuziehen. Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm vor, gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist - ohne zwingend erforderliche Schutzmaßnahmen - gegeben.

Grundsätzlich ist der Planbereich Blessenstätte für eine gemischte städtisch geprägte Nutzung mit Büro, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Geschäften und Wohnen in den Obergeschossen sehr gut geeignet. Diese Nutzungen sind in der zentralen innenstadtnahen Lage auch ausdrücklich städtebaulich gewünscht. Leben und Arbeiten in der Innenstadt in gut erschlossenen Lagen ist flächensparend und verkehrsvermeidend zu fördern und zu sichern, soweit keine anderen wichtigen Nutzungen negativ und im Ergebnis der Abwägung nicht gewollt betroffen sind - hier der bestehende Gewerbebetrieb, der durch allgemeine Unzulässigkeit der Wohnnutzung im westlichen Baufeld berücksichtigt wird (siehe oben, kann ggf. nur als Ausnahme optional nach Einzelfallprüfung zugelassen werden). Insofern ist aber auch sehr häufig die Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht möglich. Diese und andere Ziel- oder Eigentumskonflikte im Bestand bzw. in Großgemengelagen müssen entschieden werden, wenn eine kompakte Stadtstruktur gewahrt oder erreicht werden soll.

Im Ergebnis wird daher an diesem Standort, ergänzt um das Ziel des Baulückenschlusses, eine Wohnnutzung v.a. im östlichen Baufeld in den Obergeschossen für

städtebaulich sinnvoll und wünschenswert gehalten, ab dem 2. OG werden die Lärmimmissionen zudem deutlich geringer.

Ein Abrücken der Gebäude aus der Straßenflucht der Zeilenbebauung in der Blessenstätte ist städtebaulich nicht sinnvoll und unerwünscht, aktiver Schallschutz ist ebenso aus städtebaulichen Gründen in dieser Innenstadtlage nicht vertretbar. Ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen sind in der Projektplanung dagegen sehr gut möglich, der zu erzielende Schutzstandard wird durch Festsetzung vorgegeben. Vor diesem Hintergrund werden sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO (nur) im östlichen Baufeld oberhalb des Erdgeschosses allgemein zugelassen. In den besonders betroffenen Erdgeschossen sind in der Objektplanung Büro/Dienstleistungen, kleinflächiger Einzelhandel und Stellplätze möglich und auch vorgesehen.

f) Bodenordnung und Flächenbilanz

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht gegeben. Die überplanten Flächen werden von der Stadt Gütersloh an den Vorhabenträger veräußert. In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag werden Einzelheiten der Umsetzung, die Anlage der Platzfläche im Westen etc. geregelt.

Tabelle: Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche
MK (Kerngebiet)	2.140 m²
- davon überbaubare Fläche ca.	1.190 m ²
- davon Fläche für Stellplätze ca.	560 m ²
Straßenverkehrsfläche	520 m²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2.660 m²

4. Sonstige Belange

a) Ver- und Entsorgung, Belange der Stadtreinigung

Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung der Tonnen an der Daltropstraße und an der Straße Blessenstätte. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Endausbau werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

b) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen gesichert werden. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, ist für die Fläche eine **Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für 2 Stunden** zur Verfügung stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich

nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen¹.

c) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

d) Altlasten und Bodenschutz

Altlasten bzw. **Altlastenstandorte** sind im Plangebiet nicht bekannt. Südlich des Plangebiets auf der Südseite der Straße Blessenstätte sind **zwei Altstandortverdachtsflächen** kartiert. Eine unmittelbare Gefährdung des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die umliegende Bebauung besteht bereits seit vielen Jahren, Probleme hinsichtlich der Verdachtsflächen sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Auffälligkeiten z.B. bei Erdarbeiten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist die Abteilung Umwelt des Kreises sofort zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält unter E.4 einen entsprechenden Hinweis.

Das Plangebiet liegt in einem Stadtgebiet mit umfangreichen **Kriegseinwirkungen durch Bombardierungen**. Die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, hat mitgeteilt, dass auf Basis der derzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt worden ist, dass keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Fläche vorliegt. Aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbeeinflussung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der im Plangebiet bekannten vereinzelt Bombardierungen ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Für die weiteren Maßnahmen wird um eine rechtzeitige Abstimmung gebeten. Grundsätzlich sind Bauarbeiten unter Beachtung der Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ auszuführen (<http://www.nrw.de/sch/725.htm>).

Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält unter E.5 einen entsprechenden Hinweis.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und § 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- bzw. Umnutzungen von

¹ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW Sandböden an. Die Podsol-Gley-Böden sind nicht als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen bewertet worden².

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet 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, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Der Änderungsbereich liegt jedoch innerhalb eines bereits seit vielen Jahren bebauten Quartiers im Stadtkern. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Die vorliegende 2. Planänderung dient der Mobilisierung einer innerstädtischen Restfläche. Somit trägt die Stadt mit der vorliegenden Planung diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Das Klima im Raum Gütersloh ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Gütersloh liegen nicht vor. Die Stadt Gütersloh hat bisher kein aktuelles gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept mit konkreten Maßnahmen aufgestellt.

Die vorliegende Planänderung überplant einen Teil eines seit vielen Jahren bebauten, durch Mischnutzungen geprägten Gebiets in der Innenstadt, der allerdings temporär als Baulücke in dieser Stadteinfahrt aus gestalterischen Gründen mit einer Raseneinsaat angelegt worden ist. Eine besondere innerörtliche Klimaschutzfunktion dieser Fläche wird nicht gesehen. Die Planung dient der Mobilisierung der innerstädtischen Fläche und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Innenentwicklung trägt zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zur Minderung des Verkehrsaufkommens u.v.m. bei. Die Überbauung der innerörtlichen Freifläche wird somit für sinnvoll gehalten. Aus stadtklimatischen und lufthygienischen Aspekten sind zur Verbesserung des Innenstadtklimas neben Gehölzpflanzungen z.B. im Bereich der Stellplätze, der Freiflächen und der Nebenanlagen auch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen und falls möglich umzusetzen. Der Bebauungsplan lässt Solaranlagen grundsätzlich zu. Die Vorhabenplanung sieht auf den Dachflächen des Satteldachs des östlichen Bauriegels eine Solarenergienutzung vor. Es werden gezielt Überschreitungsmöglichkeiten hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe für Solaranlagen im Sinne des Planungsziels der Stadt zur Nutzung erneuerbarer Energien geregelt. Ergänzende Regelungen werden zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Angesichts dieser Rahmenbedingungen wird von zusätzlichen speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Prüfung

Die geplante Nachverdichtung betrifft eine früher bebaute, derzeit aber mit Rasen eingesäte Fläche in der Innenstadt (Zwischennutzung). Die im Nordwesten stockende kleine Birkengruppe wird überplant. Entlang der Straße Blessenstätte befindet sich straßenbegleitend eine jüngere Laubbaumreihe, die im Zuge des Straßenumbaus angepflanzt worden ist. Eine konkrete Festsetzung der auf städtischer Verkehrsfläche stockenden Baumreihe soll nach dem erfolgten Umbau nicht vorgenommen werden, um Flexibilität zu wahren. Wertvollere standortgerechte heimische Gehölze bestehen im Plangebiet nicht. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Aussage und auf Kapitel 2 verwiesen. Die Mobilisierung und Bebauung einer aktuell ungenutzten innerstädtischen Fläche ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung der Fläche nicht gesehen.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird insgesamt nicht gesehen.

In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt außerhalb des Siedlungsraums. Naturschutzgebiete (NSG) bestehen in der Nähe des Planareals nicht. Im Änderungsbereich oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Landschaftsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Gesetzlich geschützte **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, 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 (arten-

schutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW³ zugrunde zu legen.

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). Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4016 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 12 Fledermausarten, der Kammolch und die Zauneidechse sowie etwa 16 Vogelarten vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Vögel		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G	Accipiter gentilis	Habicht	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Accipiter nisus	Sperber	G
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G	Alcedo atthis	Eisvogel	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Area cinerea	Graureiher	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Asio otus	Waldohreule	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Athene noctua	Steinkauz	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Perdix perdix	Rebhuhn	U
			Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Amphibien			Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Triturus cristatus	Kammolch	G	Strix aluco	Waldkauz	G
			Tyto alba	Schleiereule	G
Reptilien					
Lacerta agilis	Zauneidechse	G-			

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem Unterhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten.

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch intensive gemischte Nutzungen und durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Die entlang der Straße Blessenstätte stehende Baumreihe kann zudem im Zuge der vorliegenden 2. Planänderung weitestgehend erhalten werden.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die insgesamt vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändern. Die vorhandenen baulichen Strukturen werden lediglich weiterentwickelt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, im Planverfahren andere oder ergänzende Hinweise mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung vorhandener Gehölze sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu **keinen ggf. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 221 2. TA/2 „Nördlich Blessenstätte“ gefasst (DS-Nr. 160/2012). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB fand vom 11.06.2012 bis einschließlich 22.06.2012 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4(1) BauGB um eine erste Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere auf die zu berücksichtigende Nachbarschaft zur alteingesessenen Band- und Gurtweberei und auf die entsprechende Vorbelastung der Randlage des Kerngebiets hingewiesen.

Da keine grundlegenden Fragestellungen, die das Plankonzept berühren könnten, erkennbar geworden sind, wurde anschließend nach Vorlage des Schallgutachtens die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB durchgeführt. Die Offenlage gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB fand vom 12.11.2012 bis zum 12.12.2012 einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2012 gemäß § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten. Verwiesen wird zur Auswertung auf die Vorlage der Verwaltung für die Beratungen im Frühjahr 2013.

b) Planungsziel und Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, den seit Jahren angestrebten Lückenschluss an der Straße Blessenstätte vorzubereiten und eine angemessene Nachverdichtung in dieser innerstädtischen Hauptzufahrt zu erreichen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen ortsbildprägenden Bebauung im Verlauf der Blessenstätte soll eine bauliche

Weiterentwicklung der viergeschossigen Bauzeile erfolgen. Im Eckbereich zur Dal-tropstraße ist ein solitärer Kubus geplant. Im rückwärtigen Bereich sind Stellplatzflä-chen und ergänzende Freiflächen vorgesehen.

Für dieses Vorhaben liegt ein von der Stadt ausgewählter Entwurf vor, für den in einigen Punkten jedoch der bisherige, nach einem damaligen Rahmenkonzept sehr detailliert ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 221/2. TA/1 teilweise überarbeitet wer-den muss.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein und wertet den Charakter des Gebiets im Eingangsbereich der Innenstadt auf. Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Gütersloh bzw. sei-nes Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Gütersloh, im März 2013

Die Bürgermeisterin
I.A.

Zirbel
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 25.02.2013



Schalltechnisches Gutachten

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

Nr. 221, 2. TA/1 „Nördliche Blessenstätte“

der Stadt Gütersloh

Auftraggeber(in): Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA
Carl-Bertelsmann-Straße 29
33332 Gütersloh

Bearbeitung: Herr Dipl.-Phys. Brokopf / Wa
Tel.: (0 52 06) 70 55-10 oder
Tel.: (0 52 06) 70 55-0 Fax: (0 52 06) 70 55-99
Mail: info@akus-online.de Web: www.akus-online.de

Ort/Datum: Bielefeld, den 11.09.2012

Auftragsnummer: BLP-12 1080 01
(Digitale Version - PDF)

Kunden-Nr.: 30 100

Berichtsumfang: 25 Seiten Text, 3 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Text:		Seite
1.	Allgemeines und Aufgabenstellung	3
2.	Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen	4
3.	Gewerbe	7
3.1	Geräusch-Emissionen - Gewerbe	7
3.2	Geräusch-Immissionen - Gewerbe	18
3.3	Spitzenpegel -Gewerbe	20
4.	Verkehr	21
4.1	Geräusch-Emissionen – KFZ-Verkehr	21
4.2	Geräusch-Immissionen – KFZ-Verkehr	23
5.	Zusammenfassung	25

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Akustisches Computermodell: Lageplan
- Anlage 3: Geräusch-Immissionen Gewerbe / numerische Ergebnisse exemplarisch für I1

**Das vorliegende Gutachten darf nur vollständig vervielfältigt werden.
Auszugskopien bedürfen unserer Zustimmung.**

1. Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Stadt Gütersloh führt das verbindliche Bauleitplanverfahren Nr. 221, 2. TA/1 „Nördlich Blossenstätte“ mit dem wesentlichen Ziel durch, das Planungsrecht für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich so zu fassen, dass die in Anlage 2 dargestellten Geschäfts- und Wohngebäude errichtet werden können. Als Baugebiets-Ausweisung ist Kerngebiet (MK) vorgesehen.

Auf die Plangebietsfläche wirken die Geräusch-Immissionen der Band- und Gurtweberei Güth & Wolf sowie des KFZ-Verkehrs auf den umliegenden Straßen ein.

Diese Geräusch-Immissionen zu ermitteln und zu beurteilen ist Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

In Bezug auf den Gewerbelärm durch Güth & Wolf schreibt diese Untersuchung das „Schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 267 „Bachstraße“ in Gütersloh“ vom 26.02.2001 (Az: BLP-00 1060 01) fort, in dem die Geräusch-Immissionen südlich des Weberei-Standortes untersucht wurden.

Das jetzt betrachtete Plangebiet befindet sich nördlich der Weberei.

2. Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

- / 1/ **TA Lärm** **"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm"**
6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG - Gemeinsames Ministerialblatt,
herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren,
49. Jahrgang, ISSN 0939-4729 am 28.08.1998
- / 2/ **DIN ISO 9613** **"Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien"**
Teil 2 **Allgemeines Berechnungsverfahren**
Ausgabe 1999-10
- / 3/ **DIN ES 12354-4** **"Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften"**
Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie; Ausgabe April 2001
- / 4/ **VDI 2720** **"Schallschutz durch Abschirmung im Freien"**
Blatt 1 Ausgabe März 1997
- / 5/ **DIN 45645** **„Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen“**
Teil 1 **Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft**
Ausgabe Juli 1996
- / 6/ **DIN 45641** **„Mittlung von Schallpegeln“**
Ausgabe Juni 1990
- / 7/ **"Parkplatzlärmstudie"**
Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen,
Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen
Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
6. überarbeitete Auflage - August 2007

- / 8/ **"Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen"**
Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, Jahrgang 1995
- / 9/ **"Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-Emissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten"**
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3
- /10/ **D. Piorr: "Weniger Lärm durch Auswahl eines „geeigneten“ Prognosemodells?"**
Jahresbericht 2000, Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen 2001
- /11/ **D. Piorr: "Zum Nachweis der Einhaltung von Geräuschimmissionswerten mittels Prognose"**
Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Nr. 5, 2001, S. 172 – 175.
- /12/ **U. Kurze: "Abschätzung der Unsicherheit von Immissionsprognosen"**
Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Nr. 5, 2001, S. 166 – 171.
- /13/ **16. BImSchV** **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, Bundesgesetzblatt, S. 1036 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. 1, S. 2146)

- /14/ **RLS - 90** **"Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"**
Der Bundesminister für Verkehr - Abteilung Straßenbau
Ausgabe 1990
- /15/ **BlmSchG** **Bundes-Immissionsschutzgesetz**
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen durch Luftverun-
reinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der
Fassung der Bek. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das durch Artikel 2
des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421) geändert worden ist.
- /16/ **BauGB** **Baugesetzbuch**
in der Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1
des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- /17/ **BauNVO** **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- /18/ **"Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wert-
stoffcontainern (Wertstoffsammelstellen)"**
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
vom Januar 1993, Nr. 2/5-250-250/91
- /19/ **DIN 18005** **"Schallschutz im Städtebau" - Berechnungsverfahren**
Teil 1 Ausgabe Juli 2002

3. Gewerbe

3.1 Geräusch-Emissionen - Gewerbe

Die Firma Güth & Wolf wurde von uns für die Erst-Begutachtung (siehe Kapitel 1) im Jahre 2001 und nunmehr im August 2012 aufgesucht. Die Beauftragten des Unternehmens erläuterten jeweils die Produktionsabläufe. Die Geräusch-Pegel in den Produktionshallen sowie von technischen Aggregaten wurden während der Betriebsbesichtigungen ebenso erfasst wie die Materialien der Hallen-Außenbauteile, über die Schall in relevantem Maße abgestrahlt wird, um deren Schalldämm-Maße zu bestimmen.

Folgende Bereiche sind schalltechnische Untersuchung von Bedeutung:

- Klärbecken,
- Lüfter auf dem Dach der Weberei,
- Lüfter und geöffnete Lichtkuppeln auf dem Dach der Färberei,
- Lüfter und Fenster-Fassade der Garnfärberei,
- Fenster-Fassade des Kesselhauses,
- Abluft des Kompressor-/ Pumpenraumes,
- Mitarbeiter-Parkplatz,
- Produktionsgeräusche über die Außenfassade abgestrahlt (Aufmachung, Rollerei, SB-Abteilung),
- Diverse Absaugungen,
- Muldenbeschickung und -austausch,
- Innerbetrieblicher LKW-Verkehr,
- Warenverladung.

Ausgangsgröße der nachfolgenden schalltechnischen Berechnungen sind die Schall-Leistungspegel. Der Schall-Leistungspegel kennzeichnet die „Stärke“ der Geräusch-Abstrahlung einer Schallquelle.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Einwirkdauer (z.B. Betriebszeit) ergeben sich aus den Schall-Leistungspegeln die so genannten Schall-Leistungs-Beurteilungspegel $L_{WA,r}$.

Bei kontinuierlich über den gesamten Beurteilungs-Zeitraum betriebenen Anlagen sind Schall-Leistungspegel und Schall-Leistungs-Beurteilungspegel identisch.

Die ermittelten Schall-Leistungspegel werden in einem dreidimensionalen schalltechnischen Computermodell sogenannten Punkt-, Linien- und Flächen-Schallquellen als Emissionspegel zugeordnet.

Ferner werden die vorhandenen Betriebsgebäude, Wohnhäuser etc. berücksichtigt.

Mit diesem Computermodell werden Schallausbreitungsberechnungen auf das Plangebiet durchgeführt.

Anlage 2 zeigt einen Plot des Modells in Draufsicht.

Nachfolgend werden die relevanten Geräuschquellen mit den jeweiligen Schall-Leistungs-Beurteilungspegeln benannt.

Die Lage der nächstgelegenen Schallquellen zeigt Anlage 2.

Die Angaben bedeuten dB(A) je Quelle.

Für die Nacht betrachten wir die ungünstigste Stunde gemäß TA Lärm. Es wird ein kontinuierlicher Betrieb rund um die Uhr in Ansatz gebracht.

Klärbecken

- Flächenschallquelle F1: Tag und Nacht: $L_{WA,r}'' = 54,4 \text{ dB(A)/m}^2$

Weberei

- Punktschallquellen P1 und P2: Tag und Nacht: $L_{WA,r} = 74,5 \text{ dB(A)}$

Colt-Wandlüfter.

- Punktschallquelle P3: Tag und Nacht: $L_{WA,r} = 81,0 \text{ dB(A)}$

Colt-Wandlüfter.

Bei den nachfolgenden Punktschallquellen P4 bis P15 handelt es sich jeweils um Colt-Dachlüfter.

- Punktschallquelle P4: Tag und Nacht: $L_{WA,r} = 74,6 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P5: Tag und Nacht: $L_{WA,r} = 76,9 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P6: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 77,0 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P7: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 75,4 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P8: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 73,0 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P9: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 75,4 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P10: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 76,7 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P11: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 75,8 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P12: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 64,6 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P13: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 69,5 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P14: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 68,8 \text{ dB(A)}$
- Punktschallquelle P15: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 68,4 \text{ dB(A)}$

Dach der Färberei

Bei den nachfolgenden Punktschallquellen P16 bis P24 handelt es sich jeweils um Dachlüfter.

- Punktschallquellen P16 bis P18: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 67,9 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P19: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 79,0 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P20: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 79,0 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P21: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 77,8 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P22: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 77,0 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P23: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 77,7 \text{ dB(A)}$

- Punktschallquelle P24: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 77,1 \text{ dB(A)}$

- **Punktschallquelle P25:** Tag und Nacht: $L_{WA,r} = 76,8 \text{ dB(A)}$
Abluft Waschanlage.
- **Linienschallquelle L1:** Tag und Nacht: $L_{WA,r}' = 64,3 \text{ dB(A)/m}$
Fünf offenstehende Lichtkuppeln.
- **Linienschallquelle L2:** Tag und Nacht: $L_{WA,r}' = 62,1 \text{ dB(A)/m}$
Drei offenstehende Lichtkuppeln.
- **Linienschallquelle L3:** Tag und Nacht: $L_{WA,r}' = 62,1 \text{ dB(A)/m}$
Drei offenstehende Lichtkuppeln.
- **Linienschallquelle L4:** Tag und Nacht: $L_{WA,r}' = 64,3 \text{ dB(A)/m}$
Fünf offenstehende Lichtkuppeln.
- **Linienschallquelle L5:** Tag und Nacht: $L_{WA,r}' = 65,0 \text{ dB(A)/m}$
Drei offenstehende Lichtkuppeln.

Garnfärberei

- Linienschallquelle L6: Tag und Nacht: $L_{WA_r}' = 59,8 \text{ dB(A)/m}$

Sesamlüfter im First.

- Punktschallquellen P26 bis P28: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 65,8 \text{ dB(A)}$

Sechs geöffnete Fenster (jeweils zwei pro Punktschallquelle).

- Punktschallquelle P29: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 68,0 \text{ dB(A)}$

Offene Tür zur Garnfärberei.

Kesselhaus

- Punktschallquelle P30: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 67,8 \text{ dB(A)}$

Zwei geöffnete Fenster im Bereich eines Kessels.

- Punktschallquelle P31: Tag und Nacht: $L_{WA_r} = 71,8 \text{ dB(A)}$

Vier geöffnete Fenster im Bereich eines weiteren Kessels.

Kompressor-/ Pumpenraum

- **Punktschallquelle P32:** **Tag und Nacht:** $L_{WA,r} = 73,9 \text{ dB(A)/m}$

Abluft

Aufmachung

- **Flächenschallquellen F10 bis F21:** **Tag und Nacht:** $L_{WA,r}'' = 66,0 \text{ dB(A)/m}^2$

Innenpegel über teilweise gekippte Fenster abgestrahlt.

Mittlerer Innenpegel:

$$L_i = 80 \text{ dB(A)},$$

resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß:

$$R'_{w,res} = 10 \text{ dB}.$$

- **Flächenschallquellen F22 bis F24:** **Tag und Nacht:** $L_{WA,r}'' = 69,0 \text{ dB(A)/m}^2$

Innenpegel über teilweise gekippte Fenster abgestrahlt.

Mittlerer Innenpegel:

$$L_i = 83 \text{ dB(A)},$$

resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß:

$$R'_{w,res} = 10 \text{ dB}.$$

SB-Abteilung

- **Flächenschallquellen F25 bis F39:** **Tag und Nacht:** $L_{WA,r}'' = 60,0 \text{ dB(A)/m}^2$

Innenpegel über teilweise gekippte Fenster abgestrahlt.

Mittlerer Innenpegel:

$$L_i = 75 \text{ dB(A)},$$

resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß:

$$R'_{w,res} = 11 \text{ dB}.$$

- **Punktschallquellen P40 bis F43:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 71,4 \text{ dB(A)}$

Innenpegel über Wetterschutzgitter abgestrahlt.
Mittlerer Innenpegel: $L_i = 75 \text{ dB(A)}$,
resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß: $R'_{w, \text{res}} = 3 \text{ dB}$.

- **Punktschallquelle P44:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 72,0 \text{ dB(A)}$

Absaugung SB-Abteilung.

- **Punktschallquelle P45:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 73,3 \text{ dB(A)}$

Absaugung Kleinmuster in Fassade.

- **Punktschallquelle P46:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 90,0 \text{ dB(A)}$

Kantinenabsaugung.

- **Punktschallquelle P47:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 71,6 \text{ dB(A)}$

Schornstein Absaugung Schweißraum.

- **Punktschallquelle P48:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 75,0 \text{ dB(A)}$

Heizungsanlage.

- **Punktschallquelle P49:** **Tag und Nacht:** $L_{WA_r} = 88,8 \text{ dB(A)}$

Muldenwechsel, Pegel gemäß /18/.

- **Punktschallquelle P50:** **Tag:** $L_{WA_r} = 60,4 \text{ dB(A)}$

Einwurf Schrottmulde per Hand.

Mittlerer Schall-Leistungspegel je Vorgang: $L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$,

mittlere Einwirkdauer je Vorgang: $t = 2 \text{ min}$,

Anzahl der Vorgänge: $n = 4$.

- **Flächenschallquelle F40:** **Tag:** $L_{WA_r}'' = 67,2 \text{ dB(A)/m}^2$

Nacht: $L_{WA_r}'' = 50,8 \text{ dB(A)/m}^2$

Hofffläche. LKW Rangieren, Stapler-Einsatz, Klein-Transporter, Paketdienste etc..

Mittlerer Schall-Leistungspegel Stapler: $L_{WA} = 102 \text{ dB(A)}$,

mittlere Einwirkdauer Stapler: $t = 4 \text{ h}$,

Mittlerer Schall-Leistungspegel allgemeine Tätigkeiten: $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$,

mittlere Einwirkdauer allgemeine Tätigkeiten: $t = 2 \text{ h}$,

Mittlerer Schall-Leistungspegel LKW rangieren je Vorgang: $L_{WA} = 99 \text{ dB(A)}$,

mittlere Einwirkdauer LKW rangieren je Vorgang: $t = 2 \text{ min}$,

Anzahl der Vorgänge: $n = 21$,

$n = 1$,

Mittlerer Schall-Leistungspegel Kleintransporte, Paketdienste etc.: $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$,

mittlere Einwirkdauer je KFZ: $t = 1 \text{ min}$,

Anzahl der KFZ: $n = 25$.

- **Punktschallquellen P51 bis P53:** **Nur Tag:** $L_{WA_r} = 96,7 \text{ dB(A)}$

Verladung von 380 Paletten.
Mittlerer Schall-Leistungspegel, normiert auf 1 h: $L_{WA_r,1h} = 87,7 \text{ dB(A)}$.
- **Punktschallquelle P54:** **Nur Tag:** $L_{WA_r} = 88,8 \text{ dB(A)}$

Muldenwechsel, Pegel gemäß /18/.
- **Flächenschallquelle F41:** **Nur Tag:** $L_{WA_r}'' = 45,3 \text{ dB(A)/m}^2$

Verwaltungsparkplatz mit 11 Stellplätzen und 3-fachem
Stellplatzwechsel.
Pegel gemäß / 7/ mit Impulszuschlag: $K_i = 4 \text{ dB(A)}$.
- **Linienschallquelle L10:** **Nur Tag:** $L_{WA_r}' = 53,7 \text{ dB(A)/m}$

Zuwegung zum Parkplatz F41 mit 66 PKW-Fahrten.
Pegel gemäß / 7/.
- **Flächenschallquelle F42:** **Tag:** $L_{WA_r}'' = 50,0 \text{ dB(A)/m}^2$
Nacht: $L_{WA_r}'' = 55,5 \text{ dB(A)/m}^2$

Mitarbeiterparkplatz mit ca. 100 Stellplätzen und 180 PKW-
Bewegungen tags und 40 PKW-Bewegungen nachts.
Pegel gemäß / 7/ mit Impulszuschlag: $K_i = 4 \text{ dB(A)}$.

3.2 Geräusch-Immissionen - Gewerbe

Unter Zugrundelegen der vorgenannten Ausgangsdaten werden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dieses geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Topographie, Reflexionen, Bewuchs-, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie für die Schallabschirmung von Hochbauten und sonstigen Hindernissen.

Das beschriebene Rechenmodell führt zu Immissionsschallpegeln, die den energetischen Mittelwerten bei leichtem Mitwind entsprechen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Beurteilungspegel) werden numerisch in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Die zu Grunde gelegten Aufpunkte werden in Anlage 2 dargestellt. Auf Grund der geplanten MK-Ausweisung betragen die Geräusch-Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 60/45 dB(A) tags/nachts.

Da im geplanten Büro- und Geschäftshaus nach 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorhanden sein werden, sind die Nacht-Pegel für I20 bis I31 nicht relevant.

Tabelle 1: Beurteilungspegel jeweils für die am stärksten belastete Geschossebene (auf ganze dB(A) gerundet) sowie Immissionsrichtwerte

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I1	58	45	60	45
I2	58	44	60	45
I3	57	44	60	45
I4	57	43	60	45
I5	56	42	60	45
I6	55	42	60	45
I7	54	41	60	45
I8	54	40	60	45
I9	54	40	60	45
I10	50	34	60	45
I11	48	33	60	45
I12	48	33	60	45
I20	58	50 ¹⁾	60	45
I21	59	51 ¹⁾	60	45
I22	60	51 ¹⁾	60	45
I23	60	52 ¹⁾	60	45
I24	60	51 ¹⁾	60	45
I25	60	50 ¹⁾	60	45
I26	52	44 ¹⁾	60	45
I27	49	43 ¹⁾	60	45
I28	51	42 ¹⁾	60	45
I29	50	43 ¹⁾	60	45
I30	50	44 ¹⁾	60	45
I31	53	44 ¹⁾	60	45

Detail-Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen werden exemplarisch für I1 in Anlage 3 dargestellt.

1) **Nachts** keine immissionsempfindliche Nutzung.

Die Ergebnisse der Tabelle 1 zeigen, dass im Wohn- und Geschäftshaus tags und nachts und im Büro- und Geschäftshaus tags die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

3.3 Spitzenpegel

Die zulässigen Spitzenpegel sind gemäß / 1/ definiert als Tages-Richtwerte plus 30 dB(A) sowie als Nacht-Richtwerte plus 20 dB(A).

Damit lauten die zulässigen Spitzenpegel bei MK-Schutzrechten: $L_{\max, \text{zul}} = 90/65 \text{ dB(A)}$ tags/nachts.

Relevante Spitzenpegel sind tags durch die Ladetätigkeiten ($L_{\text{WA, max}} = 120 \text{ dB(A)}$) sowie nachts durch die LKW-Bremsanlagen ($L_{\text{WA, max}} = 106 \text{ dB(A)}$) zu erwarten.

Die zulässigen Spitzenpegel werden bei Ladetätigkeiten bereits in 12 m Entfernung und bei LKW-Bremsanlagen in 43 m Entfernung eingehalten.

Hieraus folgt, dass an den geplanten Gebäuden keine kritischen Spitzenpegel zu erwarten sind.

4. KFZ-Verkehr

Der KFZ-Verkehr auf den Straßen Herzebrocker Straße/Blessenstätte und Friedhofstraße wirkt bzgl. seiner Geräusch-Immissionen relevant auf das Plangebiet ein.

4.1 Geräusch-Emissionen - KFZ-Verkehr

Auf die Geräusch-Belastung durch KFZ-Verkehr haben die folgenden Parameter den wesentlichen Einfluss:

- Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KFZ/24 h als Jahresmittelwert,
- LKW-Anteil (p) in %, tags und nachts,
- Geschwindigkeit (v) in km/h der KFZ,
- Straßenoberfläche (D_{StrO}) in dB(A), nach Tabelle 4 /14/,
- Steigung (D_{Stg}) in dB(A), nach /14/ (wird vom EDV-Programm automatisch aus den Daten für die Topografie ermittelt),
- ggf. Zuschläge (K) für lichtzeichengeregelte Kreuzungen oder Einmündungen, nach /14/.

Die Daten bzgl. der Verkehrsmengen wurden uns von der Stadt Gütersloh zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsmenge für die Herzebrocker Straße/Blessenstätte hat den Prognosehorizont 2025. Die Verkehrsmenge für die Friedhofstraße hat keinen Prognosehorizont, sie wird von uns pauschal um 20% erhöht, damit die Ergebnisse unserer Berechnungen auch mittelfristig Bestand haben.

Nachfolgend nun die verwendeten Parameter:

- „Herzebrocker Straße/Blessenstätte“:

DTV:	15.000	KFZ/24 h,
pt:	3	%,
pv:	2	%,
v:	50/30	km/h,
D _{Str0} :	0	dB(A).

- „Friedhofstraße“:

DTV:	1.320	KFZ/24 h,
pt:	1,8	%,
pv:	0,5	%,
v:	30	km/h,
D _{Str0} :	0	dB(A).

Gemäß /14/ werden aus den vorgenannten Daten die Emissionspegel $L_{m,E}$ der Verkehrswege berechnet.

Der Emissionspegel $L_{m,E}$ ist der Mittelungspegel, der sich in 25 m Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt.

Tabelle 2: Emissionspegel $L_{m,E}$

Straße	$L_{m,E}$	$L_{m,E}$
	tagsüber in dB(A)	nachts in dB(A)
„Herzebrocker Straße/Blessenstätte“ v= 50	62,5	54,5
„Herzebrocker Straße/Blessenstätte“ v= 30	60,0	52,1
„Friedhofstraße“	48,8	40,6

Es ist allgemein anerkannt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Teil 1) als idealtypisch angesehen werden. Es ist weiterhin allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 die Geräuschpegel in den jeweiligen Baugebieten regelmäßig als zumutbar betrachtet werden können. Gleichzeitig gilt das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot als eingehalten.

- Des Weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /13/), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen:

Kerngebiet (MK):	64 / 54 dB(A)	tags / nachts.
-------------------------	---------------	----------------

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen gemäß 16. BImSchV **keine** schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben.

Auftragsgemäß erfolgt eine Bewertung der ermittelten Pegel nicht durch uns. Auch eventuell notwendiger Schallschutz wird – gemäß Auftragslage – nicht durch uns ermittelt.

5. Zusammenfassung

Die Stadt Gütersloh führt das verbindliche Bauleitplanverfahren Nr. 221, 2. TA/1 „Nördlich Blossenstätte“ mit dem wesentlichen Ziel durch, das Planungsrecht für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich so zu fassen, dass die in Anlage 2 dargestellten Geschäfts- und Wohngebäude errichtet werden können.

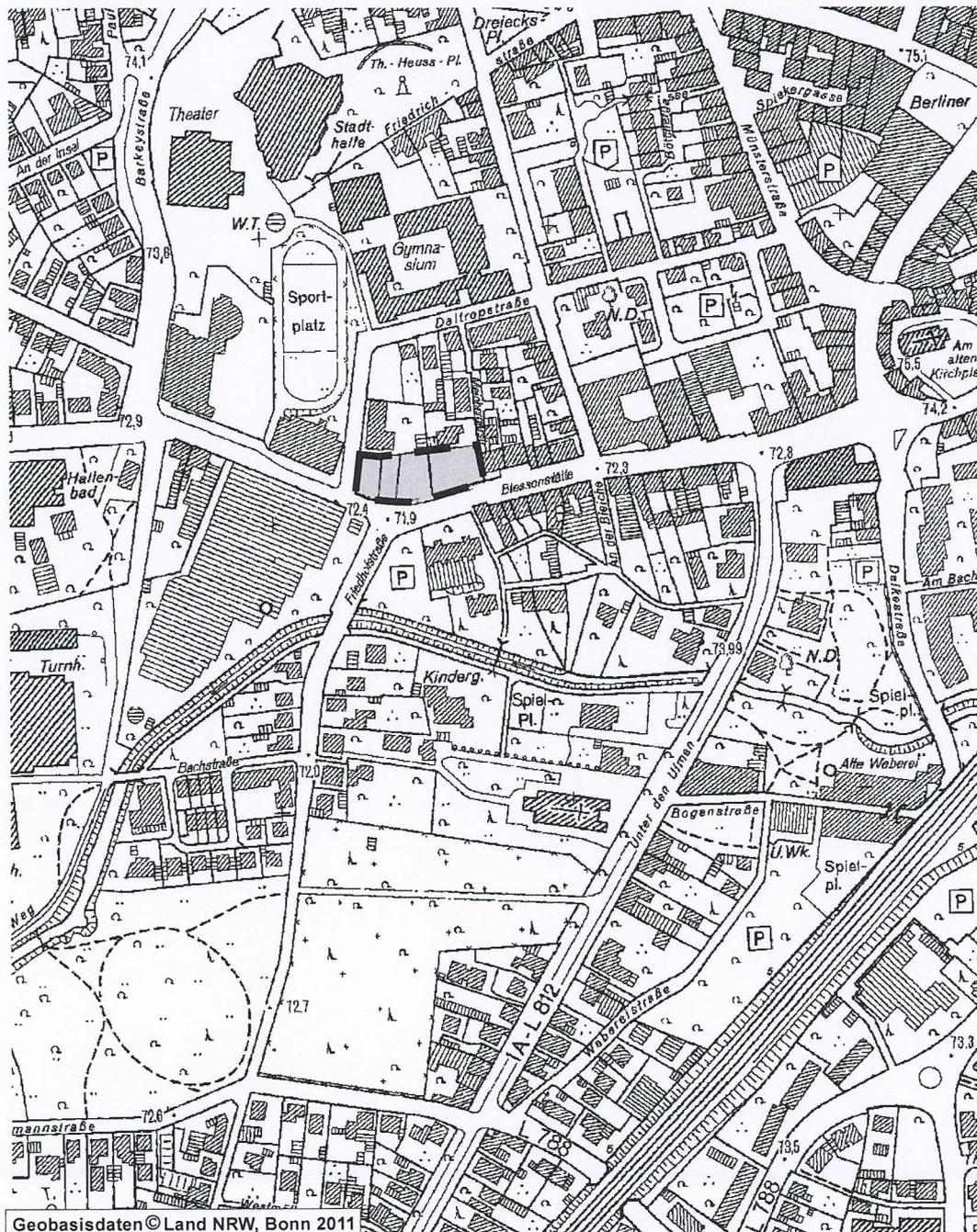
Das Plangebiet ist Geräusch-Immissionen durch Gewerbe (Band- und Gurtweberei GÜth & Wolf) sowie durch den KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen ausgesetzt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung ermittelt diese Geräusch-Immissionen. Während sich der Auftraggeber vorbehält die Verkehrslärm-Situation selber zu bewerten, könne wir bzgl. der Gewerbelärm-Situation feststellen, dass diese in Einklang mit den Lärmschutzrechten der zukünftigen Nutzer der geplanten Gebäude steht.

gez.

Der Sachverständige
Dipl.-Phys. Brokopf

(Digitale Version – ohne Unterschrift gültig)



Geobasisdaten © Land NRW, Bonn 2011
<http://www.geobasis.nrw.de>

Gütersloh / Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221, 2. TA/1 "Nördliche Blessonstätte"
Übersicht



11.09.2012
Maßstab ca.
1 : 5.000



Projekt: Gütersloh
Datum: 11.09.2012

Anlage 3, Bl. 1
BLP-12 1080 01

Emissionsart: Betrieb GÜth & Wolf im Bebauungsplan 221 "Nördliche Blessenstätte"

Immissionsort: I1, 4.OG Mittelwerte

Emittent		Emissionspegel			Pegelkorrektur durch									Teilbeurteilungspegel	
Name	Länge Fläche	Art	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Entfernung S _m m	Raumwinkelmaß D _C dB	Richtwirkung D _i dB	Reflexionen D _{Refi} dB	Entfernung A _{div} dB	Boden+ Meteo- dämpf. A _{gr} dB	Luftabsorption A _{atm} dB	Abschirmung A _{bar} dB	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
															m
F1-Klaer	109.6	2	54.4	54.4	245.4	3.0	-0.9	0.0	-58.8	-3.8	-0.5	-11.3	2.5	2.5	
F10-Fenst	7.8	3	66.0	66.0	54.5	5.9	0.0	0.0	-45.7	0.0	-0.1	-13.6	21.4	21.4	
F11-Fenst	7.8	3	66.0	66.0	57.5	5.9	0.0	8.9	-46.2	0.0	-0.1	-14.4	29.0	29.0	
F12-Fenst	7.8	3	66.0	66.0	61.0	5.9	0.0	10.6	-46.7	0.0	-0.1	-15.0	29.7	29.7	
F13-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	64.6	5.9	0.0	0.0	-47.2	0.0	-0.1	-15.7	19.7	19.7	
F14-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	68.7	5.9	0.0	0.0	-47.7	0.0	-0.1	-16.1	18.8	18.8	
F15-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	86.8	6.0	0.0	0.8	-49.8	-0.8	-0.2	-16.0	16.8	16.8	
F16-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	91.6	6.0	0.0	0.3	-50.2	-1.0	-0.2	-17.8	13.9	13.9	
F17-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	96.5	6.0	0.0	0.2	-50.7	-1.2	-0.2	-15.6	15.3	15.3	
F18-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	101.6	6.0	0.0	0.2	-51.1	-1.4	-0.2	-15.4	14.9	14.9	
F19-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	106.6	6.0	0.0	0.0	-51.6	-1.6	-0.2	-15.1	14.3	14.3	
F20-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	112.1	6.0	0.0	0.0	-52.0	-1.8	-0.2	-14.8	14.0	14.0	
F21-Fenst	12.0	3	66.0	66.0	117.4	6.0	0.0	0.0	-52.4	-2.0	-0.2	-14.6	13.6	13.6	
F22-Fenst	12.0	3	69.0	69.0	71.6	5.9	0.0	11.8	-48.3	0.0	-0.1	-16.3	33.2	33.2	
F23-Fenst	12.0	3	69.0	69.0	78.2	5.9	0.0	13.5	-48.9	-0.2	-0.1	-16.3	33.0	33.0	
F24-Fenst	12.0	3	69.0	69.0	82.4	6.0	0.0	0.7	-49.3	-0.5	-0.2	-16.2	20.3	20.3	
F25-Fenst	4.7	3	60.0	60.0	53.9	5.8	0.0	0.0	-45.6	0.0	-0.1	-13.4	13.4	13.4	
F26-Fenst	4.7	3	60.0	60.0	57.0	5.8	0.0	8.9	-46.1	0.0	-0.1	-14.1	21.4	21.4	
F27-Fenst	4.7	3	60.0	60.0	60.6	5.8	0.0	11.8	-46.6	0.0	-0.1	-14.7	22.1	22.1	
F28-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	64.2	5.8	0.0	0.0	-47.1	0.0	-0.1	-15.3	11.9	11.9	
F29-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	68.3	5.8	0.0	0.0	-47.7	0.0	-0.1	-15.6	11.0	11.0	
F30-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	71.2	5.9	0.0	13.5	-48.3	0.0	-0.1	-15.8	22.7	22.7	
F31-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	77.8	5.9	0.0	13.5	-48.8	0.0	-0.1	-15.9	22.5	22.5	
F32-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	82.0	5.9	0.0	0.4	-49.3	0.0	-0.2	-15.8	9.6	9.6	
F33-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	86.5	5.9	0.0	0.3	-49.7	0.0	-0.2	-15.8	9.1	9.1	
F34-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	91.3	5.9	0.0	0.3	-50.2	-0.2	-0.2	-15.6	8.6	8.6	
F35-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	96.2	5.9	0.0	0.3	-50.7	-0.5	-0.2	-15.3	8.1	8.1	
F36-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	101.3	5.9	0.0	0.3	-51.1	-0.8	-0.2	-15.0	7.7	7.7	
F37-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	106.3	5.9	0.0	0.0	-51.5	-1.0	-0.2	-14.8	7.0	7.0	
F38-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	111.9	5.9	0.0	0.0	-52.0	-1.2	-0.2	-14.5	6.6	6.6	
F39-Fenst	7.2	3	60.0	60.0	117.2	6.0	0.0	0.0	-52.4	-1.4	-0.2	-14.4	6.2	6.2	

Projekt: Gütersloh
Datum: 11.09.2012

Anlage 3, Bl. 2
BLP-12 1080 01

Emissionsart: Betrieb Güth & Wolf im Bebauungsplan 221 "Nördliche Blessenstätte"

Immissionsort: I1, 4.OG Mittelwerte

Emittent		Emissionspegel			Pegelkorrektur durch									Teilbeurteilungspegel	
Name	Länge Fläche	Art	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Entfernung S _m m	Raumwinkelmaß D _C dB	Richtwirkung D _i dB	Reflexionen D _{Ref} dB	Entfernung A _{div} dB	Boden+ Meteo- dämpf. A _{gr} dB	Luftabsorption A _{atm} dB	Abschirmung A _{bar} dB	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
															m
F40-Hof	1096.5	2	67.2	50.8	50.8	3.0	0.0	0.5	-48.8	-0.7	-0.1	-0.3	51.2	34.8	
F41-VHof	729.5	2	45.3	0.0	25.5	3.0	0.0	1.4	-43.2	0.0	-0.1	-2.6	32.4	0.0	
F42-STP	1741.8	2	50.0	55.5	44.0	3.0	0.0	0.0	-47.9	-0.4	-0.1	-0.2	36.8	42.3	
L1-Liku	21.5	1	64.3	64.3	117.8	3.0	0.0	0.4	-52.9	-1.8	-0.2	-12.2	13.9	13.9	
L10-Zufahrt	18.7	1	53.7	0.0	35.9	3.0	0.0	2.5	-43.3	0.0	-0.1	-4.3	24.3	0.0	
L2-Liku	21.5	1	62.1	62.1	123.8	3.0	0.0	0.0	-53.3	-1.9	-0.2	-9.7	13.3	13.3	
L3-Liku	21.5	1	62.1	62.1	131.7	3.0	0.0	0.0	-53.8	-2.1	-0.3	-6.2	16.0	16.0	
L4-Liku	21.5	1	64.3	64.3	139.1	3.0	0.0	0.0	-54.2	-2.3	-0.3	-4.5	19.3	19.3	
L5-Liku	11.0	1	65.0	65.0	149.6	3.0	-0.1	0.0	-54.6	-2.5	-0.3	-4.0	16.9	16.9	
L6-Sesam	11.5	1	59.8	59.8	109.0	3.0	0.0	0.9	-52.0	-1.5	-0.2	-11.4	9.1	9.1	
P1-A1-Wand	1.0	0	74.5	74.5	191.7	6.0	0.0	0.0	-56.7	-2.9	-0.4	-3.6	16.9	16.9	
P10-Y-Dach	1.0	0	76.7	76.7	191.0	3.0	-0.5	4.7	-56.6	-3.2	-0.4	-7.7	15.9	15.9	
P11-Y-Dach	1.0	0	75.8	75.8	183.3	3.0	-0.5	0.2	-56.3	-3.1	-0.3	-9.1	9.7	9.7	
P12-A2-Dach	1.0	0	64.6	64.6	200.7	3.0	-0.6	2.3	-57.1	-3.3	-0.4	-1.6	7.0	7.0	
P13-A2-Dach	1.0	0	69.5	69.5	192.6	3.0	-0.5	0.0	-56.7	-3.2	-0.4	-1.8	9.9	9.9	
P14-A2-Dach	1.0	0	68.8	68.8	184.5	3.0	-0.5	0.0	-56.3	-3.1	-0.3	-5.9	5.6	5.6	
P15-A2-Dach	1.0	0	68.4	68.4	176.9	3.0	-0.4	0.0	-56.0	-3.0	-0.3	-7.8	3.9	3.9	
P16-A2-Faerb	1.0	0	67.9	67.9	139.8	3.0	0.0	0.0	-53.9	-2.2	-0.3	-3.1	11.4	11.4	
P17-A2-Faerb	1.0	0	67.9	67.9	145.4	3.0	-0.1	0.0	-54.3	-2.3	-0.3	-3.5	10.4	10.4	
P18-A1-Faerb	1.0	0	67.9	67.9	151.2	3.0	-0.1	0.0	-54.6	-2.5	-0.3	-7.3	6.1	6.1	
P19-Y-Faerb	1.0	0	79.0	79.0	129.8	3.0	0.0	0.0	-53.3	-1.9	-0.2	-4.7	21.9	21.9	
P2-A1-Wand	1.0	0	74.5	74.5	168.3	6.0	0.0	0.0	-55.5	-2.7	-0.3	-6.3	15.7	15.7	
P20-Y-Faerb	1.0	0	79.0	79.0	134.6	3.0	0.0	0.0	-53.6	-2.1	-0.3	-4.8	21.2	21.2	
P21-Y-Faerb	1.0	0	77.8	77.8	140.5	3.0	0.0	0.0	-54.0	-2.3	-0.3	-7.9	16.3	16.3	
P22-Y-Faerb	1.0	0	77.0	77.0	127.5	3.0	0.0	0.0	-53.1	-1.9	-0.2	-5.8	19.0	19.0	
P23-Y-Faerb	1.0	0	77.7	77.7	133.4	3.0	0.0	0.0	-53.5	-2.1	-0.3	-8.9	15.9	15.9	
P24-Y-Faerb	1.0	0	77.1	77.1	139.4	3.0	0.0	0.0	-53.9	-2.3	-0.3	-10.2	13.4	13.4	
P25-Wasch	1.0	0	76.8	76.8	135.8	3.0	0.0	0.0	-53.7	-2.1	-0.3	-10.3	13.4	13.4	
P26-Fenster	1.0	0	65.8	65.8	101.6	6.0	0.0	2.7	-51.1	-1.3	-0.2	-10.8	11.1	11.1	
P27-Fenster	1.0	0	65.8	65.8	105.7	6.0	0.0	1.8	-51.5	-1.5	-0.2	-7.7	12.7	12.7	
P28-Fenster	1.0	0	65.8	65.8	110.9	6.0	0.0	1.3	-51.9	-1.7	-0.2	-5.2	14.1	14.1	

Projekt: Gütersloh
Datum: 11.09.2012

Anlage 3, Bl. 3
BLP-12 1080 01

Emissionsart: Betrieb Güth & Wolf im Bebauungsplan 221 "Nördliche Blessenstätte"

Immissionsort: I1, 4.OG Mittelwerte

Emittent		Emissionspegel			Pegelkorrektur durch									Teilbeurteilungspegel	
Name	Länge Fläche	Art	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Entfernung S _m m	Raumwinkel- maß D _C dB	Richt- wirkung D _i dB	Refle- xionen D _{Ref} dB	Entfer- nung A _{div} dB	Boden+ Meteo- dampf. A _{gr} dB	Luftab- sorption A _{atm} dB	Abschir- mung A _{bar} dB	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
															m
P29-GarnFaerb	1.0	0	68.0	68.0	113.7	6.0	0.0	6.9	-52.1	-2.1	-0.2	-15.3	11.1	11.1	
P3-A1-Wand	1.0	0	81.0	81.0	177.7	6.0	0.0	0.0	-56.0	-2.8	-0.3	-1.6	26.3	26.3	
P30-Fenster	1.0	0	67.8	67.8	116.8	6.0	0.0	0.2	-52.5	-1.9	-0.2	-10.4	9.0	9.0	
P31-Fenster	1.0	0	71.8	71.8	127.3	6.0	0.0	0.0	-53.1	-2.1	-0.2	-2.4	20.0	20.0	
P32-Kompressor	1.0	0	73.9	73.9	137.3	6.0	0.0	0.0	-53.8	-2.5	-0.3	-14.7	8.6	8.6	
P4-Y-Dach	1.0	0	74.6	74.6	190.3	3.0	-0.5	0.0	-56.6	-3.1	-0.4	-1.4	15.6	15.6	
P40-Wetter	1.0	0	71.4	71.4	99.5	3.0	0.0	0.0	-51.0	-2.1	-0.2	-22.8	-1.7	-1.7	
P41-Wetter	1.0	0	71.4	71.4	108.1	3.0	0.0	0.0	-51.7	-4.8	-0.2	-20.2	-2.5	-2.5	
P42-Wetter	1.0	0	71.4	71.4	118.1	3.0	0.0	0.0	-52.4	-4.8	-0.2	-20.3	-3.3	-3.3	
P43-Wetter	1.0	0	71.4	71.4	126.4	3.0	0.0	0.0	-53.0	-4.8	-0.2	-20.3	-3.9	-3.9	
P44-AbsSB	1.0	0	72.0	72.0	73.8	2.8	0.0	4.3	-48.4	0.0	-0.1	-14.4	16.2	16.2	
P45-AbsKle	1.0	0	73.3	73.3	59.8	5.8	0.0	10.6	-46.5	0.0	-0.1	-14.6	28.8	28.8	
P46-AbsKan	1.0	0	90.0	0.0	74.3	2.9	0.0	0.0	-48.4	-0.8	-0.1	0.0	43.6	0.0	
P47-AbsSch	1.0	0	71.6	71.6	82.7	2.9	0.0	0.0	-49.4	-1.2	0.0	0.0	23.9	23.9	
P48-Heiz	1.0	0	75.0	75.0	130.9	3.0	0.0	0.0	-53.3	-1.7	-0.3	-0.8	22.0	22.0	
P49-Cont	1.0	0	88.8	0.0	106.6	3.0	0.0	0.4	-51.6	-2.1	-0.1	0.0	38.4	0.0	
P5-Y-Dach	1.0	0	76.9	76.9	182.1	3.0	-0.5	0.0	-56.2	-3.0	-0.4	-1.9	18.0	18.0	
P50-Schrott	1.0	0	60.4	0.0	101.0	3.0	0.0	0.1	-51.1	-1.9	-0.2	0.0	10.3	0.0	
P51-Laden	1.0	0	96.7	0.0	55.5	3.0	0.0	2.6	-45.9	0.0	-0.2	0.0	56.2	0.0	
P52-Laden	1.0	0	96.7	0.0	65.5	3.0	0.0	2.0	-47.3	0.0	-0.1	-11.4	42.8	0.0	
P53-Laden	1.0	0	96.7	0.0	71.3	3.0	0.0	2.8	-48.1	-0.5	-0.1	-13.6	40.3	0.0	
P54-Cont	1.0	0	88.8	0.0	37.9	2.9	0.0	0.0	-42.6	0.0	-0.1	-15.8	33.2	0.0	
P6-Y-Dach	1.0	0	77.0	77.0	174.0	3.0	-0.4	0.0	-55.8	-3.0	-0.3	-2.4	18.1	18.1	
P7-Y-Dach	1.0	0	75.4	75.4	166.0	3.0	-0.2	0.0	-55.4	-2.8	-0.3	-6.1	13.6	13.6	
P8-Y-Dach	1.0	0	73.0	73.0	206.1	3.0	-0.6	4.3	-57.3	-3.3	-0.4	-5.6	13.1	13.1	
P9-Y-Dach	1.0	0	75.4	75.4	198.5	3.0	-0.6	4.5	-57.0	-3.2	-0.4	-6.8	15.0	15.0	
*) Im Richtwirkungsmaß ist -Cmet enthalten!												Summe		58.0	44.8

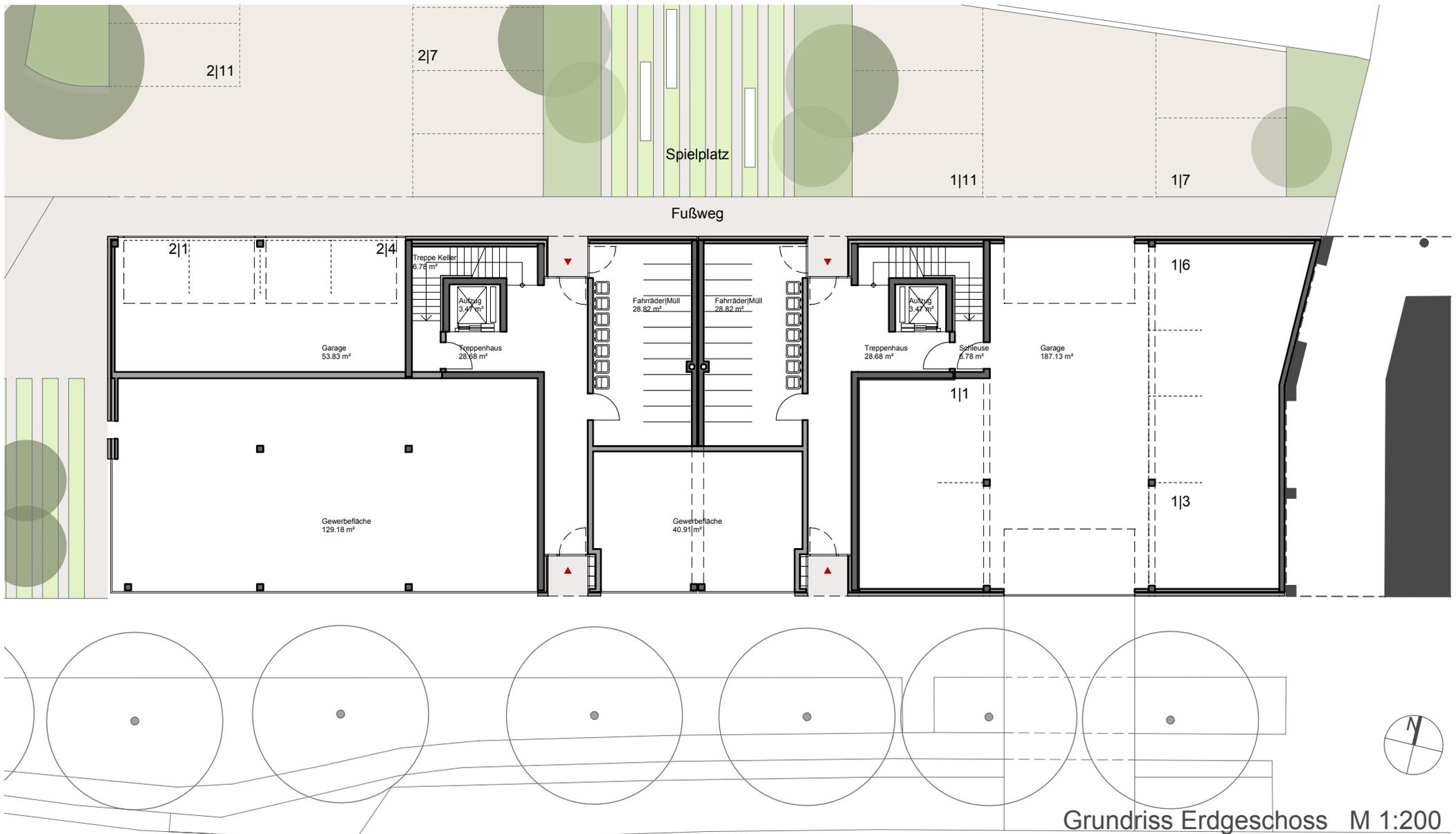


Ansicht Blessenstätte M 1:200

G eins Bauträger GmbH & Co.KG
Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA

Gütersloh . Blessenstätte 34-36

08.10.2012



Grundriss Erdgeschoss M 1:200

18.09.2012

G eins Bauträger GmbH & Co.KG
 Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA

Gütersloh . Blessenstätte 34-36

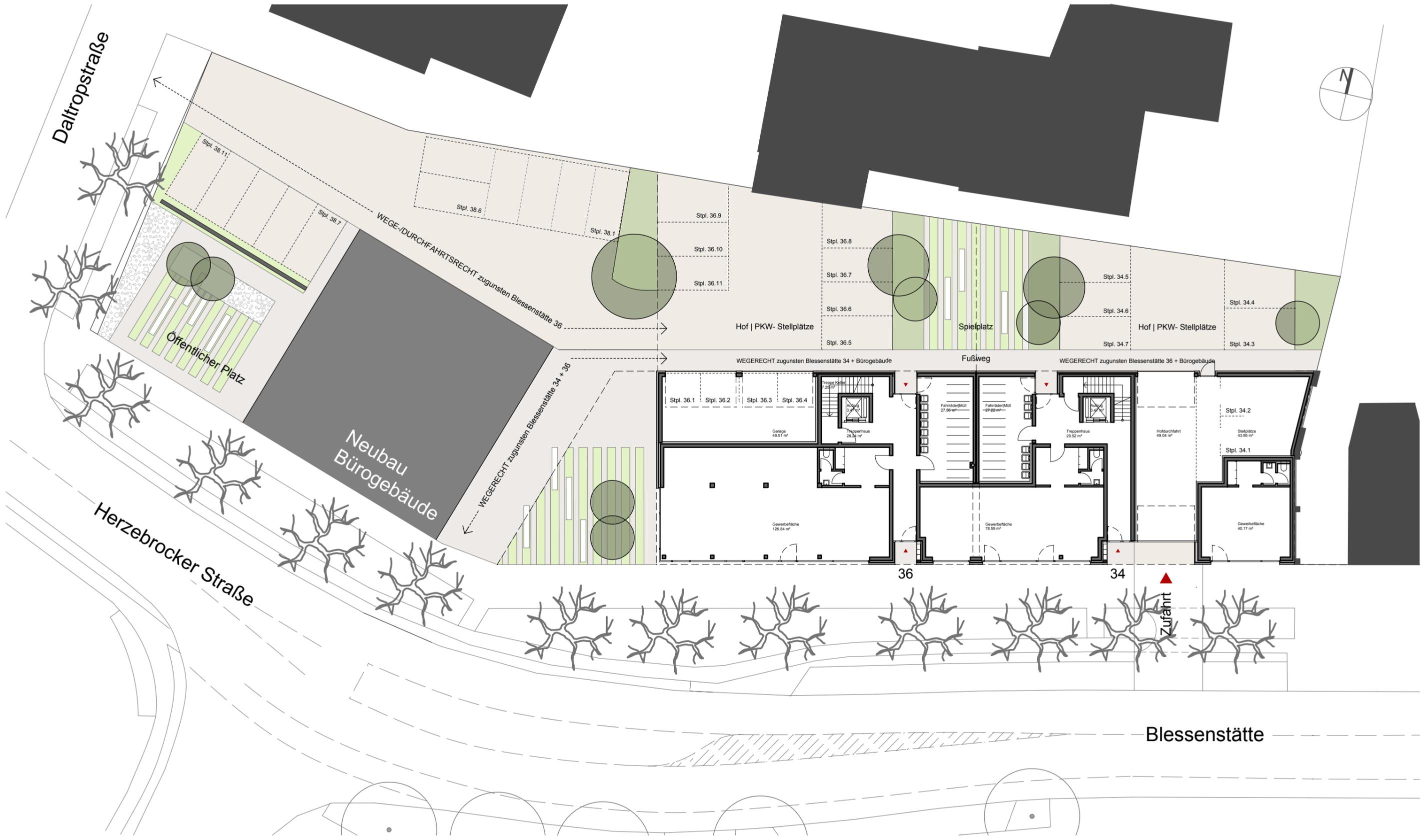


Lageplan M 1:500

08.10.2012

G eins Bauträger GmbH & Co.KG
 Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA

Gütersloh . Blessenstätte 34-36



Grundriss Erdgeschoss Variante M 1:250

415 - 25.03.2013

GENO / G eins Bauträger GmbH & Co.OHG
Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA

Blessenstätte 34 + 36 . Gütersloh



Straßenabwicklung Blessenstätte 34-38 Variante M 1:250

416 - 25.03.2013

GENO / G eins Bauträger GmbH & Co.OHG
Hauer Dipl.-Ing. Architekten BDA

Blessenstätte 34 + 36 . Gütersloh