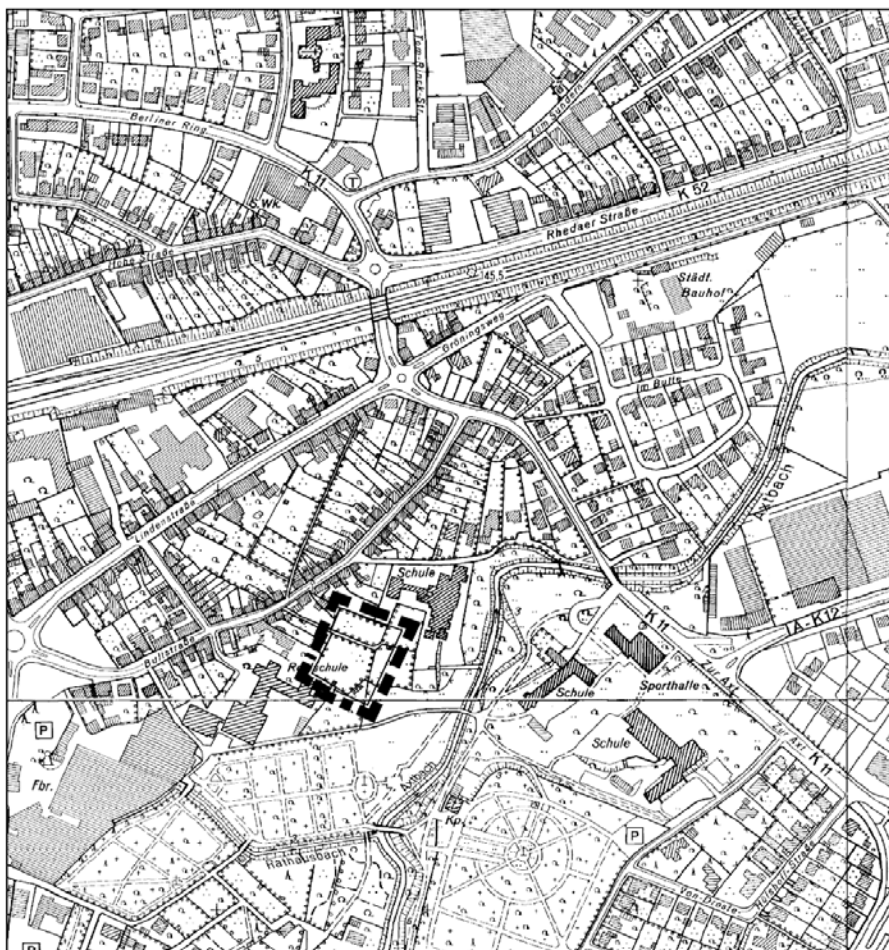


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 129  
„Parkplatz Gesamtschule“  
der Stadt Oelde**



Geodaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 "Parkplatz Gesamtschule" der Stadt Oelde



**Oelde**

STADT OELDE

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>3</b>
2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes .....	3
2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung .....	4
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Städtebauliches Konzept – Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung .....	5
4.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr .....	5
4.3 Ver- und Entsorgung .....	6
4.4 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen.....	6
4.6 Emissions- und Immissionssituation.....	7
5. Auswirkungen auf die Umwelt .....	7
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	7
5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch .....	7
<b>7. Kennzeichnung von Flächen</b> .....	<b>8</b>
<b>8. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>9</b>
<b>10. Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>
<b>TEIL II ANHANG</b> .....	<b>11</b>
<b>Anlage 1</b>	
<b>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</b>	

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan wird in einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha Größe die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Schulparkplatzes mit ca. 48 Stellplätzen sowie eines Technik- /Fachraumgebäudes geschaffen. Zur Realisierung wurde im Vorfeld eine angrenzende Grundstücksfläche zugepachtet. Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Schulzufahrt an der Bultstraße. Vor dem Hintergrund, dass die Stellplatzanlage wie auch das Technikgebäude klare Bestandteile des Schulbetriebs sind, ist das übergeordnete städtebauliche Ziel die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde sind die Flächen überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule“ und in einem kleinen Teilbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Planung wird einerseits dem gestiegenen Fachraumbedarf der Gesamtschule dadurch Rechnung getragen. Andererseits erfolgt so der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf, der für die Gesamtschule mindestens 45 Stellplätze fordert. Zur Abdeckung des Weiteren in der Praxis zu erwartenden Stellplatzbedarfs wird auf entsprechende Flächen am Düdingsweg verwiesen.

Der Stellplatzbedarf ist durch die im Kontext des Gesamtschulbetriebs erforderlich gewordenen Umbauarbeiten entstanden: Am Altbau der heutigen Realschule entsteht für die künftige Gesamtschulnutzung an der Gebäuderückseite ein Anbau. Hierdurch entfallen Lehrerparkplätze auf der Anbaufläche wie auch entlang der Grundstücksgrenze, wo sich derzeit weitere Stellplätze befinden, da diese Fläche für die Fahrbahn der geplanten Einfahrt benötigt wird. Durch die künftige Gesamtschulnutzung mit integrierter Oberstufe werden zudem mehr Parkplätze benötigt als auf dem Schulgrundstück außerhalb der Schulhofflächen und außerhalb von freizuhaltenden Rettungswegen nachgewiesen werden können.

Über das Vorhaben an der Gesamtschule hat es in der Vergangenheit bereits einige Informationsveranstaltungen gegeben, so u.a. eine Bürgerversammlung am 02.03.2017. Die ursprüngliche Planung sah einen größeren Schulparkplatz mit ca. 95 Stellplätze und einer getrennten Zu- und Abfahrt über die Bultstraße bzw. den Pestalozziweg vor. Zwischenzeitlich wurde die damalige Planung wie oben beschreiben durch einen veränderten Raumbedarf der Schule in wesentlichen Teilen verändert. Ergänzend konnten Anregungen der Anlieger in die weitere Planung aufgenommen werden. Aufgrund der inhaltlichen Änderungen wurde auch der Geltungsbereich angepasst.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

#### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf dem Schulgelände der Oelder Gesamtschule ca. 500 m östlich der Innenstadt von Oelde. Letzteres ist zwischen der Bultstraße, dem Pestalozziweg sowie dem Friedhof der Stadt verortet. Es umfasst insgesamt ca. 0,4 ha.

Von dem Bebauungsplan Nr. 129 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 8	Flurstücke 4 tlw., 5, 6, 7, 13 tlw., 439 tlw., 526 tlw., und 527 tlw.
--------	---

## 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich liegt zwischen der jeweils mittlerweile aufgegebenen Pestalozzischule am Pestalozziweg sowie der Realschule an der Bultstraße. Beide Gebäude werden mittlerweile durch die Gesamtschule Oelde genutzt. Im Westen und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an die in der Regel sehr lang gestreckten Gärten der Einfamilienhausbebauung an der Bultstraße an. In allen anderen Bereichen ist die betroffene Fläche durch Schulgelände gefasst.

Die betroffenen Grundstücke sind, soweit noch nicht im städtischen Besitz, zu schulischen Zwecken im Rahmen der Entwicklung des Gesamtschulstandortes hinzugekauft bzw. -gepachtet worden.



Aktuell liegen die Flächen innerhalb des Plangebietes brach. Landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Geländeniveau liegt zwischen knapp 85 und 87,5 m über NN.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich jeweils anteilig als Wohnbaufläche, „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ sowie „öffentliche Grünfläche – Bolzplatz“ dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung dahingehend angepasst, dass der gesamte Geltungsbereich als „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ ausgewiesen wird.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt derzeit nicht vor. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete in Form von Bereichen, die dem Schutzgebietsnetz NATURA-2000 angehören, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), ge-

geschützte Landschaftsbestandteile (LB), Naturdenkmale (ND) oder nach § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotope liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Ebenfalls liegt es außerhalb von Wasserschutzgebieten und dient nicht als Überschwemmungsgebiet.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept – Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung**

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 0,4 ha. Die gesamte Fläche wird als „Flächen für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgelegt.

Vorgesehen ist Baurecht für ca. 48 Stellplätze, die zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Gesamtschule erforderlich sind, sowie für ein eingeschossiges Schulgebäude zu schaffen.

Im Sinne der Nutzung als Technikgebäude mit mehreren Fachräumen und den dazugehörigen Nebenräumen ist für die Errichtung des Gebäudes ein maximal 1260 m<sup>2</sup> großes Baufeld vorgesehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung beträgt die maximal zulässige Oberkante des eingeschossigen Gebäudes 92,5 m über NN.

Ziel der Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs-, Schul- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn wenig ein, setzen aber Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für die schulischen Gestaltungswünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

### **4.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Mit der Stellplatzanlage wird Platz für ca. 48 PKW geschaffen. Auf diese Weise wird es ermöglicht, auf dem Schulgelände den für die Gesamtschule bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis zu erbringen.

Der Parkplatz soll im Wesentlichen wie folgt genutzt werden:

- Lehrerparkplatz während des Schulbetriebs,
- Besucherparkplatz bei Schulveranstaltungen in der Aula,
- Besucherparkplatz bei außerschulischen Veranstaltungen in der Aula sowie
- Parkplatz für Vereinssport-Betrieb in den schulischen Sporteinrichtungen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Bultstraße und das Flurstück 775 der Flur 7, der Zufahrt zur ehemaligen Realschule. Die außerhalb des Plangebietes schon heute vorhandenen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten und werden im Rahmen der Gestaltung des Schulhofs ergänzt. Somit wird die Verbindung über das Gesamtschulgelände in Richtung des Pestalozziwegs sowie der Wege rund um den Friedhof und den Axtbach gewährleistet.

Da die Anzahl der auf dem neuen Parkplatz geplanten Stellplätze nicht wesentlich höher ist als die Zahl der Stellplätze an der Realschule vor deren Umbau und Umnutzung zur Gesamtschule wird die Erschließung in der dargestellten Form als geeignet eingestuft.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird in Bezug auf Strom, Gas, Wasser, Abfallverwertung und Restmüll an die vorhandene Schulinfrastruktur am Pestalozziweg bzw. an der Bultstraße angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die dafür erforderlichen Leitungen werden über das Flurstück 775 der Flur 7 an der Bultstraße angeschlossen. Das häusliche Abwasser wird von dort aus über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

### 4.4 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Innerhalb des Plangebietes werden 650 m<sup>2</sup> Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Folgendes ausgeführt:

*Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

#### PFLANZSTREIFEN:

Zur Einbindung des Parkplatzes wird an der West- und Nordseite des Parkplatzes ein durchgehender mindestens 8,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen fünfjährig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Für je vier Stellplätze ist ein Hochstammbaum mit einer Mindeststammhöhe von 2 m im Bereich der Stellplatzanlage anzupflanzen. Ist die notwendige Anzahl von Bäumen nicht in diesem Bereich unterzubringen, kann eine Neupflanzung der notwendigen Baumpflanzungen auch entlang der bestehenden Wege auf dem Schulgelände erfolgen. Eingegangene Bäume sind zu setzen.

Eine Auswahl standörtlich geeigneter Gehölzarten zur Begrünung des Plangebietes befindet sich unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste".

Durch die genannten Festsetzungen soll neben einer gestalterischen auch eine ökologische Aufwertung des Plangebietes erfolgen. Darüber hinaus dient der Pflanzstreifen als Sichtschutz gegenüber der anliegenden Wohnbebauung.

Da das Plangebiet Bestandteil des Schulgeländes ist, der südlich und östlich viele freie Flächen als Schulhoffläche vorsieht, werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans keine weiteren Festsetzungen für öffentliches Grün getroffen bzw. ein Versiegelungsgrad festgesetzt.

Ergänzend wird aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51a(1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten.

## 4.6 Emissions- und Immissionssituation

Emissionen durch die geplanten Nutzungen auf die in der Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung sind aufgrund der „Betriebszeiten“ einer Schule und der geplanten Abstände nicht zu erwarten. Dies belegt auch die als Anlage beiliegende „Neufassung der schalltechnischen Untersuchung“ vom 02.05.2018. Diese kommt zu folgendem Schluss:

„Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die geplante Parkplatz-Anlage in Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann, solange die nicht-schulischen Veranstaltungen in der Aula selten im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie NRW sind.“ (Quelle: AKUS GmbH, Bielefeld, 02.05.2018, Neufassung der schalltechnischen Untersuchung einer geplanten Parkplatzanlage an der Gesamtschule Oelde) Diesbezügliche Einzelheiten können dem Gutachten (Anlage 2) entnommen werden.

Immissionen durch Verkehrslärm oder durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf den Änderungsbereich sind durch die Lage des Schulneubaus zu möglichen Lärmquellen nicht zu erwarten.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Neuaufstellung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter zunächst Beeinträchtigungen durch die erstmalige Bebauung und Lärmimmissionen zu erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch auf das Plangebiet und das bereits größtenteils bebaute Umfeld begrenzt und werden insgesamt als überschaubar bewertet.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich daher keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. 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.

Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen zu begrenzen. Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer nachhaltigen Aktivierung einer bereits im Umfeld durch Wohn- bzw. Schulnutzungen geprägten innerörtlichen Fläche. Die Aktivierung der heute brachliegenden Fläche wird in der Gesamtbetrachtung aus Sicht der Stadt als sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden als vertretbar erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist daher 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(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde gelegt werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um eine ausgeräumte ehemalige Gartenfläche, die zwischenzeitlich als Baustelleneinrichtungsfläche diente. Eine Wiederherstellung der Brachfläche hat bislang nicht stattgefunden. Nennenswerter Bewuchs oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes somit nicht vorhanden.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Hinweise auf planungsrelevante Arten sowie faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.*

Nach der Neuordnung ist davon auszugehen, dass der Pflanzstreifen durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wieder ökologisch aufgewertet werden und hierdurch für unterschiedlichste Arten neue Lebensraumpotenziale entstehen.

### 6.4 Eingriffsregelung

Die Ergebnisse sind aus dem Teil II zu entnehmen.

## 7. Kennzeichnung von Flächen

#### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN / KAMPFMITTEL

Unmittelbar angrenzend an den nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Altstandort. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Fuhrunternehmen mit Eigenverbrauchstankstelle.

Da die Grundwasserfließrichtung aus Sicht des Altstandortes in das Plangebiet gerichtet ist, können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet werden deshalb Untersuchungen erforderlich.

Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Altstandort bislang nicht vor. Die Auswirkungen des genannten Altstandortes auf das Plangebiet werden jedoch abschließend vor Satzungsbeschluss untersucht und bewertet.

## 8. Hinweise und Empfehlungen

#### SATZUNGEN

Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.



## BODENVERSIEGELUNG

Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW wird zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten.

## DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde – Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

## PFLANZLISTE

Zur Schaffung des Pflanzstreifens mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen wird die Verwendung folgender Art empfohlen:

Botanischer Name (Deutscher Name)

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

### ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

## AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, wie in der Anlage beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

### 10. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	0,4 ha	100,0 %
Gesamtfläche des Plangebietes	0,4 ha	100,0 %

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Der Bürgermeister-  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, August 2018

gez. Köstens/Rauch

## Teil II Anhang



# Anlage 1

## 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

### 1.1. Situation und Methodik

Das geplante Baugebiet liegt östlich des Oelder Stadtkerns südlich der „Bultstraße“. Es grenzt im Nordosten und im Nordwesten an die Gärten der Wohnhäuser an der „Bultstraße“. Südwestlich befindet sich das Gebäude der ehemaligen Realschule (heute: Städtische Gesamtschule). Südöstlich schließt sich das Außengelände der Städtischen Gesamtschule an.



Derzeit befinden sich auf den Flächen innerhalb des Plangebietes Wiesenflächen. Zwischenzeitlich diente diese Fläche als Baustellen-einrichtungsfäche. Nennenswerter Bewuchs oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Geländeniveau liegt bei rund 87 m über NN.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung einer neuen Baufläche für die Erweiterung der Gesamtschule – hier soll ein eingeschossiger Baukörper für mehrere Fachräume entstehen - und einer Stellplatzfläche werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese

Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben 2018. Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

## 1.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 0,41 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Wiesenflächen, Gesamtfläche ca. 4.100 m <sup>2</sup>	4.100	0,3	1.230
Summen	4.100	--	1.230

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 129“ zu entnehmen.

## 1.3. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Parkplatz Gesamtschule“ wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Hierbei hat das Baufeld eine Größe von ca. 1.250 m<sup>2</sup> und die Fläche für die Stellplatzanlage hat eine Größe von ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Am westlichen und nördlichen Rand ist ein Pflanzstreifen auf einer Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf den verbleibenden Restflächen von ca. 1.050 m<sup>2</sup> sollen die erforderlichen Wege für die fußläufige Anbindung des Gebäudes (ca. 500 m<sup>2</sup>) und Grünflächen (ca. 550 m<sup>2</sup>) entstehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

Zur Einbindung des Parkplatzes wird an der West- und Nordseite des Parkplatzes ein durchgehender mindestens 8,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen fünfzehrig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Für je vier Stellplätze ist ein Hochstammbaum mit einer Mindeststammhöhe von 2 m im Bereich der Stellplatzanlage anzupflanzen. Ist die notwendige Anzahl von Bäumen nicht in diesem Bereich unterzubringen, kann eine Neupflanzung der notwendigen Baumpflanzungen auch entlang der bestehenden Wege auf dem Schulgelände erfolgen. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

Für die beabsichtigten oben aufgeführten Nutzungen der Flächen ergeben sich daraus folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Gemeinbedarf (4.100 m <sup>2</sup> )			0
	Anteil bebaute Flächen (1.250 m <sup>2</sup> )	1.250	0,0	0,0
	Anteil Stellplatzanlage (1.150 m <sup>2</sup> )	1.150	0,0	0,0
	Anteil Wegeflächen (500 m <sup>2</sup> )	500	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (550 m <sup>2</sup> )	550	0,3	165
	Anteil Pflanzstreifen (650 m <sup>2</sup> )	650	0,7	455
2	Einzelbäume	00		00
	Anzupflanzende Einzelbäume (14*50 m <sup>2</sup> )	(700)	1,0	700
Summen		4.100		1320

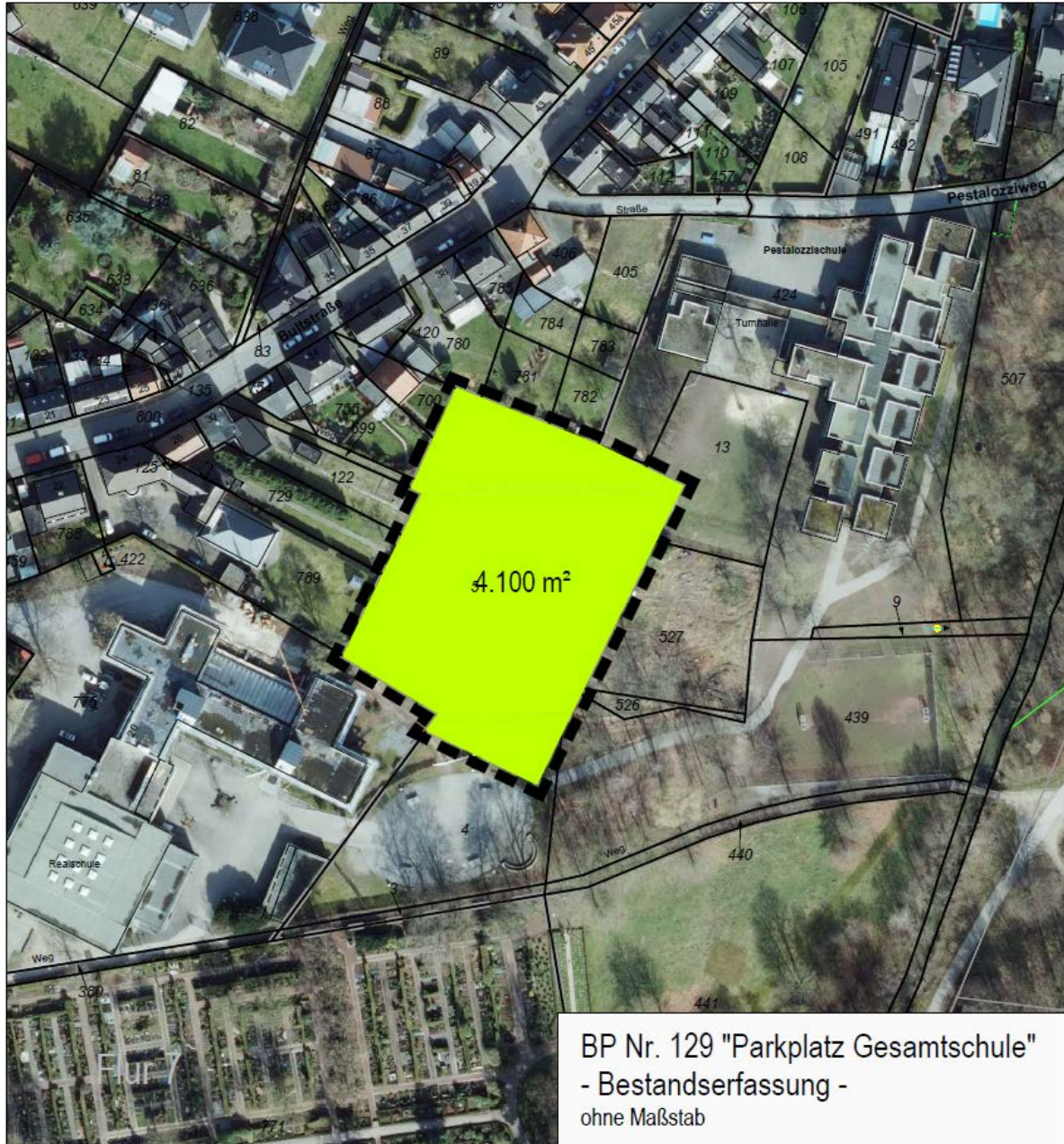
Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (1.230 WE – 1.320 WE = -90 WE) ergibt sich, dass für den Planbereich **keine** weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Planbereichs (wenn die festgesetzten Baumpflanzungen nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können werden diese in unmittelbarer Nä-

---

he durchgeführt) ausgeglichen werden können. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen werden zeitnah mit der Realisierung des Bauvorhabens durchgeführt.

## Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 129





## Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

### A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

#### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): \_\_\_\_\_

Plan-/Vorhabenträger (Name): \_\_\_\_\_ Antragstellung (Datum): \_\_\_\_\_

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja      nein

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

##### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja      nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:  
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

##### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

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

#### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

##### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

##### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

##### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.