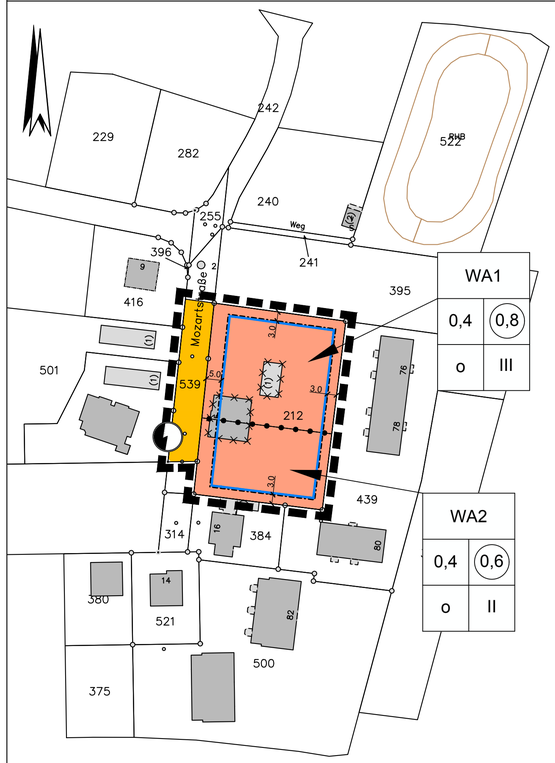
Planzeichnung



M 1:1000 0 50 m 100 m

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

W — Allgemeine Wohngebiete
siehe textliche Festsetzung 1.1

0,4 — Grundflächenzahl — § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 19 BauNVO

0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß — § 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze — § 23 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

3. Verkehrsfläche

Verkehrsfläche — § 4 BauNVO

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier: Abgrenzung zwischen Maßen der baulichen Nutzung

17,0 — Maßlinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

abzubrechendes Gebäude

Textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Unberücksichtigt bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Zugänge zu Gebäuden und rückwärtig liegenden Grundstücksteilen sowie die anderen Garten- und Fußwege auf den Grundstücksteilen bis zu einer Breite von 75 cm.

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

1.3.1 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu bepflanzen/ gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² der Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Auswahlliste:

Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

oder Obstbäume regionaltypischer Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

1.3.2 Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Herstellung von Baufeldern (Gehölzrodung, Baufeldräumung, Vegetationsentfernung, Abschieben von Oberboden) hat außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu erfolgen.

Vor dem Abriss des Gebäudes ist dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu inspizieren und bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen im Vorfeld von Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Außerkrafttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 „Lange Horst“ - 4. Änderung - treten in dessen räumlichem Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst“ in dem hier neu überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung Rechtskraft.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am **08.11.2016** die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen.

Espelkamp, den 09.11.2016 Siegel

gez. Vieker
. . . . . .
Bürgermeister

Der Entwurf dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.12.2016** bis **23.01.2017** öffentlich ausgelegen.

Espelkamp, den 24.01.2017 Siegel

gez. Blauert
. . . . . .
Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt Espelkamp hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **17.05.2017** als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den 18.05.2017 Siegel

gez. Vieker
. . . . . .
Bürgermeister

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **08.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird mit der Begründung ab **08.06.2017** zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Espelkamp bereitgehalten.

Espelkamp, den 09.06.2017 Siegel

gez. Blauert
. . . . . .
Fachbereichsleiter

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 ♦ Fax.: 05151/609857-4

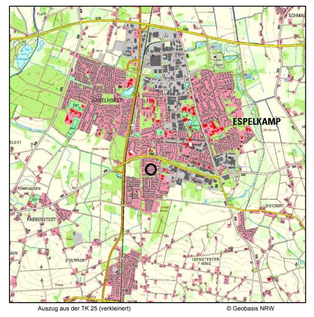
Hameln, den 14.06.2017 Siegel

gez. Lauterbach
. . . . . .
Planverfasser

Bebauungsplan Nr. 33 "Lange Horst" - 4. Änderung -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - gem. § 13a BauGB

Stadt Espelkamp



Auszug aus der TK 25 (verkleinert) © Geobasis NRW

URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„LANGE HORST“

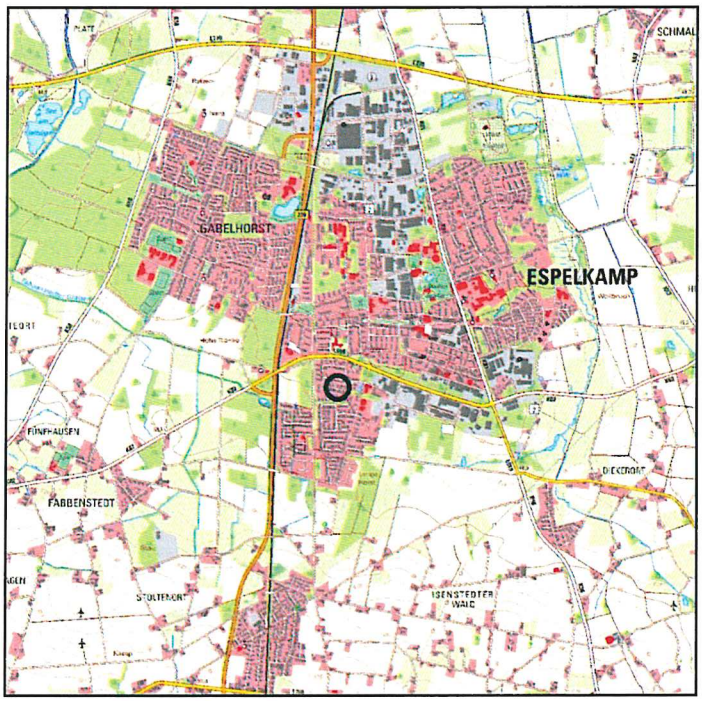
- 4. ÄNDERUNG -

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG –

GEM. § 13A BAUGB

STADT ESPELKAMP

KREIS MINDEN-LÜBBECKE REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD



Topographische Karte © Geobasis NRW

URSCHRIFT

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALT

VORBEMERKUNGEN 4

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes 5
1.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 5

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES 7

3 PLANUNGSKONZEPT 7

3.1 Nutzungskonzept 7
3.2 Verkehrserschließung 7

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 8

4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
4.4 Straßenverkehrsfläche 9
4.5 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken 9
4.6 Maßnahmen zum Artenschutz 10

5 VER- UND ENTSORGUNG 10

6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ 10

6.1 Nachbarschutz 10
6.2 Altlasten 10
6.3 Denkmalschutz 11

7 UMWELTBELANGE 11

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 11
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 12
7.2.1 Schutzgut Mensch 12
7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz 12
7.2.3 Schutzgut Boden 13
7.2.4 Schutzgut Wasser 13
7.2.5 Schutzgut Klima 13
7.2.6 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild 14
7.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 14

8 STÄDTEBAULICHE WERTE 14

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 14

9.1 Bodenordnende Maßnahmen 14
9.2 Kosten, Finanzierung 15

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG 15

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Espelkamp beabsichtigt, mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für den Bereich des Grundstücks Mozartstraße 5 erweiterte Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich abzusichern.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m^2,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 1.066 m^2 deutlich unterhalb von 20.000 m^2 (Allgemeines Wohngebiet 2.665 m^2 x GRZ 0,4 = 1.066 m^2). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Espelkamp und umfasst das Grundstück Mozartstraße 5 sowie einen Teil der angrenzenden Straße. Es liegt in einem Wohngebiet und wird im Norden durch eine Fläche mit waldähnlichen Strukturen abgegrenzt. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an. Im Osten steht ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,32 ha. Es umfasst das Flurstück 212 und teilweise das Flurstück 539 der Flur 15, Gemarkung Espelkamp.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein derzeit ungenutztes Wohnhaus mit Garage und einem „verwilderten" Garten. Es ist im Norden durch eine waldähnliche Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist und im Süden und Osten durch eine Hecke abgegrenzt. Im Westen verläuft der Weg zur Erschließung des Grundstückes. Auch in diesem Bereich stehen zahlreiche Gehölze.

Die Flächen südlich, westlich und nördlich des Änderungsgebietes werden durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägt. Östlich befindet sich zunächst ein Mehrfamilienhaus, bevor sich das Industriegebiet Süd erstreckt.

Flächennutzungsplan

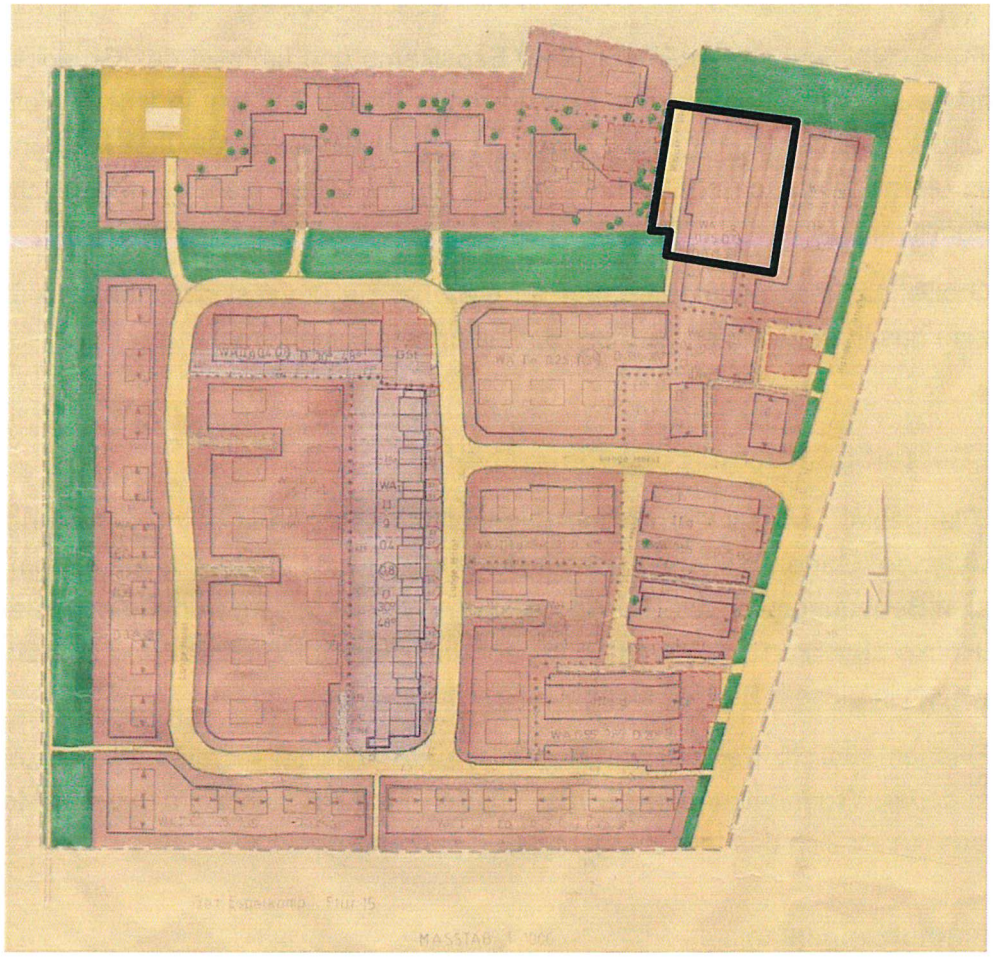
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar.

Da der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet darstellt, kann er vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Änderungsbereich ist derzeit der Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 „Lange Horst" aus dem Jahr 1983 rechtskräftig. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 aus. Die Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohnungen haben.

Zeichnerische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst“ (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem ca. 2.665 m² großen Grundstück an der Mozartstraße befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit Garage und einer großen Gartenfläche.

Ziel ist es, durch die Änderung des Bebauungsplans die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes planungsrechtlich abzusichern und somit eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Die Fläche soll in zwei Grundstücke aufgeteilt und mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Häuser werden zwei- bzw. dreigeschossig geplant.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße der öffentlichen „Mozartstraße". Zur Erschließung des südlichen Grundstückes soll die Mozartstraße erweitert werden. Die Straße führt südlich weiter als Fußweg zur Straße „Lange Horst".

In unmittelbarer Nähe verläuft die L918, die im Osten zur B 239 führt. Diese führt wiederum im Norden nach Rahden und im Süden nach Lübbecke.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Mozartstraße 5" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich an der Mozartstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In dem Gebiet werden die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes. Gartenbaubetriebe werden hier aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt jedoch gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Höchstmaße definiert. So wird

- die Grundflächenzahl GRZ I auf 0,4 und die GRZ II auf 0,6 festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,6 und 0,8 festgesetzt,
- die Anzahl der Vollgeschosse auf max. II (zwei) bis max. III (drei) begrenzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erlaubt eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur angepasst. Zum Schutz des angrenzend bebauten Grundstückes wird im Süden daher die jeweils niedrigere Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Es wird insgesamt die offene Bauweise festgesetzt, um die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Struktur sicherstellen zu können.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Für die Erschließung des im südlichen Teil geplanten Wohngebietes muss die Mozartstraße erweitert werden. Ein Teil des vorherigen Fußgängerbereiches wird deshalb als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu bepflanzen/ gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² der Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine innere Durchgrünung des Wohngebietes sicherzustellen.

4.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Herstellung von Baufeldern (Gehölzrodung, Baufeldräumung, Vegetationsentfernung, Abschieben von Oberboden) hat außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu erfolgen.

Des Weiteren ist vor dem Abriss des Gebäudes dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu inspizieren und bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen im Vorfeld von Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch vorhandene Bestandsleitungen bzw. ggf. durch entsprechende Erweiterungen der in der Mozartstraße vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

6 Nachbarschutz, Immissionen, Altlasten, Denkmalschutz

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Abstände der überbaubaren Flächen von den Grundstücksgrenzen und die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse ausreichend berücksichtigt worden.

6.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der ehmaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gegeben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.

6.3 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen der Stadt Espelkamp oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht zwingend erforderlich. Es sind jedoch die allgemeinen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereiten sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Daher ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

7.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet ist geprägt durch ein derzeit ungenutztes Wohnhaus mit Garage und einem „verwilderten" Garten. Es ist im Norden durch eine waldähnliche Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist, und im Süden und Osten durch eine Hecke abgegrenzt. Im Westen verläuft der Weg zur Erschließung des Grundstückes. Auch in diesem Bereich stehen zahlreiche Gehölze.

Die Flächen südlich, westlich und nördlich des Änderungsgebietes werden durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägt. Östlich befindet sich zunächst ein Mehrfamilienhaus, bevor sich das Industriegebiet Süd erstreckt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Nachverdichtung im Plangebiet geschaffen werden. Hier sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, wenngleich bei einer Nachverdichtung ein Teil der Gartenfläche verloren geht.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Bei dem Änderungsgebiet handelt sich um ein Grundstück mit einem derzeit ungenutzten Wohnhaus, einer Garage und einer großen verwilderten Gartenfläche in einem Wohngebiet. Geprägt ist dieser Bereich durch waldähnliche Strukturen nördlich des Plangebietes und durch weitere zahlreiche Gehölze.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Auf Grund der vorhanden ausgeprägten Grünstrukturen und der Lage zu den zahlreichen Gehölzstrukturen ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten im

Sinne des § 44 BNatSchG als wahrscheinlich einzuschätzen. Es kommen insbesondere siedlungsfolgende Arten vor, die vor allem Garten, Kleingehölze und Gebäude als Sekundärlebensräume nutzen. Eine zentrale Bedeutung kommt insbesondere Arten der Gebäudebrüter, Hecken- und Gebüschbrüter sowie der Fledermäuse zu, die die vorkommenden Biotopstrukturen Gärten, Siedlungsbrachen, Kleingehölze, Gebüsche und Hecken sowie Gebäude nutzen.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend bieten diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Um den Auswirkungen der Änderung auf die planungsrelevanten Arten in einer Art-für-Art-Betrachtung gerecht zu werden, wurde im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Ergebnisse bezüglich der artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte sind daher dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

7.2.3 Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Der Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebietes wird durch zusätzliche vollversiegelte Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand durch das Hinzufügen weiterer Gebäude und Nebenanlagen erhöht werden.

Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

7.2.5 Schutzgut Klima

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung im Gebiet und der direkten Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der Durchgrünung nicht zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Ortsbild ist durch die Wohnbebauung und vor allem durch die zahlreichen Gehölze geprägt. Zu einer eheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

7.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägende Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kulturgüter bekannt.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz (Flächenangaben ca.-Werte)

B-Plan "Lange Horst"	Größe m²	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	2.665 m²	0,27 ha	84,3 %
Verkehrsfläche	498 m²	0,05 ha	15,7 %
Geltungsbereich, insgesamt	3.163 m²	0,32 ha	100,0 %

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der angestrebten Nachverdichtung wird ggf. eine Neustrukturierung der Flurstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so könnte der Bebauungsplan als Grundlage für eventuelle bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dienen.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.