Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich/östlich der Geschwister-Scholl-Straße“

2. Maß der baulichen Nutzung

(7) Das Gelände der Wohnbaugrundstücke ist der natürlichen vorhandenen Höhe der nördlich, östlich und südlich der Straße „Im Weidengrund“ liegenden öffentlichen Grünflächen anzupassen.

(8) Der Höhenunterschied darf mit einer Böschung mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:1,5 ausgeglichen werden.

(9) Höhenunterschiede zu den o. g. Grünflächen dürfen mit einer Stützmauer mit einer max. Höhe von 0,50 m abgefangen werden.

(10) Die Geländehöhe der Wohnbaugrundstücke muss zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Tiefe von 0,80 m dem Straßenniveau entsprechen. Werden dahinter Geländeerhöhungen vorgenommen, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche vor der Böschung eine Abpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

E. Örtliche Bauvorschriften

4. Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

(2) Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedungen in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig. Zäune haben offen zu sein. Als offen gilt ein Zaun, wenn die Materialien nur die Hälfte seiner Oberfläche ausmachen.

(3) Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedigungen in Form von Gabionen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig, sofern ihre Länge nicht mehr als 50 % der Länge der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche überschreitet. Einzelne Gabionenelemente dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und müssen in einem Abstand zueinander von 1,50 m errichtet werden. In den Zwischenräumen dürfen Einfriedigungen gemäß (1) und (2) errichtet werden.

(4) Die Fläche vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.

(5) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

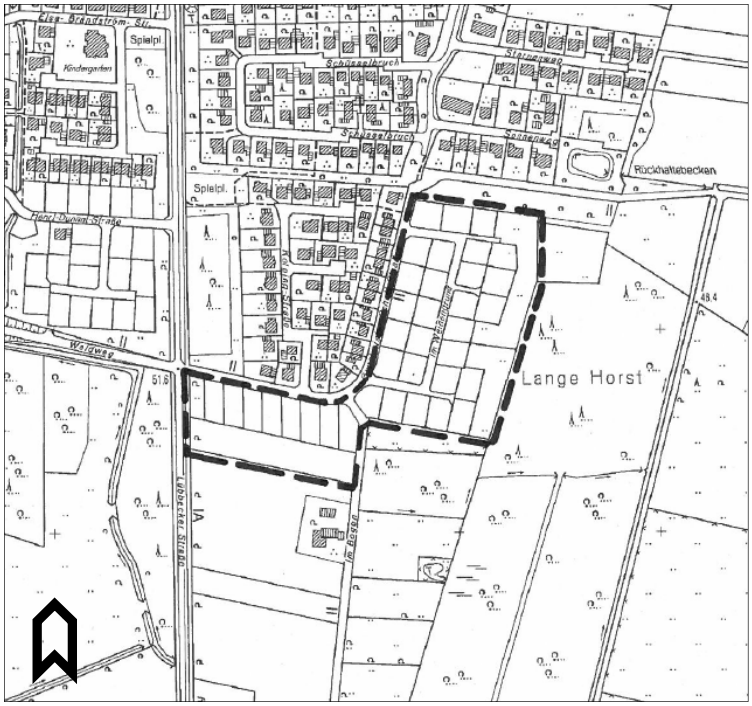
Hinweis: Zu dem Verhältnis der Grundstücke untereinander wird auf die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes NRW verwiesen.

(Im Nachbarrechtsgesetz NRW ist folgende Regelung zu finden: Wer den Boden seines Grundstücks über die Oberfläche des Nachbargrundstückes erhöht, muss einen solchen Grenzabstand einhalten oder solche Vorkehrungen treffen und unterhalten, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Abstürzen oder Abschwemmen des Bodens ausgeschlossen ist. Die Verpflichtung geht auf den Rechtsnachfolger über.)

Stadt Espelkamp

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich/östlich der Geschwister-Scholl-Straße“

Begründung



Übersichtsplan **o.M.**

gem. § 13 a BauGB (vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung)

1. Angabe der Rechtsgrundlagen **3**
2. Planungsanlass und Planungsziel **4**
3. Geltungsbereich / Bestand **6**
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Zustand des Planungsgebietes 7
3.3 Übergeordnete Planung 9
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes **11**
4.1 Maß der baulichen Nutzung 11
5. Örtliche Bauvorschriften **12**
5.1 Einfriedigungen 12
5.2 Ergänzender Hinweis 13
6. Auswirkungen der Planung **14**
6.1 Belange der Vorhandenen Nutzung 14
7. Hinweis zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Artenschutz **15**
8. Hinweise **16**
8.1 Bodendenkmalpflege 16
8.2 Leitungsnetz 16
9. Städtebauliche Flächenbilanz **17**
10. Bearbeitungs– und Verfahrensvermerke **18**

1. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.272)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 03.02.2015 (GV. NRW. S.208)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

- Gesetzt über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542 NR. 51)

- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW 2000 S. 568). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 183)

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 63 wurde im Jahr 2013 rechtswirksam. Festsetzungen über künftige Geländehöhen wurden nicht aufgenommen. Das hat zur Folge, dass nach § 2 Abs. 4 BauO NRW die natürliche vorgefundene Geländeoberfläche maßgeblich und beizubehalten ist.

Im Zuge der Ausführung der Bauvorhaben wurde jedoch festgestellt, dass insbesondere im nordöstlichen Bereich erhebliche Höhenunterschiede in dem natürlichen Gelände vorzufinden sind. So beträgt z.B. der Höhenunterschied zwischen der Straße „Im Weidengrund“ bis zur Ostgrenze des Baulandes (westliche Grenze des städtischen Geländes) über zwei Baugrundstücke hinweg durchaus 1,50 m und mehr.

Verschiedene Bauherren haben zudem den festgesetzten Höhenbezugspunkt von der Straße „Im Weidengrund“ anstatt der jeweiligen Zuwegungen nach Osten zugrunde gelegt und irrigerweise angenommen, dass die Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens, max. 0,65 m über der fertigen Straße, gleichzeitig bedeutet, dass das Gelände von der Straße „Im Weidengrund“ aus entsprechend hoch aufgefüllt werden darf.

Die Grundstücke sind inzwischen bebaut und es ist festzustellen, dass in dem Bereich des Bebauungsplangebietes auf keinem Grundstück die natürliche Geländeoberfläche beibehalten wurde bzw. wird.

Aufgrund der derartig massiv abweichenden Bauweise, erscheint die Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes – Einhaltung der natürlichen Geländeoberfläche – obsolet.

Um die Entwicklung der Geländehöhen in dem Bereich dennoch städtebaulich steuern zu können, bedarf es einer geänderten Rechtsgrundlage, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 geschaffen werden soll. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Wohnbaugrundstücke im Norden, Osten und Süden das Gelände mit einer Stützmauer abfangen dürfen. Den Bauherren ist damit die Möglichkeit gegeben, einen Teil des Höhenunterschiedes platzsparend abzufangen. Des Weiteren werden Änderungen an der Zulässigkeit von Einfriedigungen vorgenommen. Im Rahmen der Änderung soll den Grundstückseigentümern bei der Art der Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsflächen ein maßvoller Spielraum gegeben werden (Gabionen, Holz-, Maschendraht und Stahlgitterzäune). Damit wird den Anfragen und den aktuellen Entwicklungen im Garten- und Landschaftsbau Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) geändert wird. Dabei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen (frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange). Eine Offenlage ist jedoch vorgeschrieben. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 auf die Umweltprüfung verzichtet und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor. Im Zuge der Planung wird der Schwellenwert von mehr als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB nicht erreicht, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden kann und keine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist. Des Weiteren wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist ebenfalls nicht erkennbar.

Planungsziele

Der Bebauungsplanänderung liegt folgendes Ziel zugrunde:

- Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen zur baulichen Anpassung an das Geländeniveau
- Anpassung der Festsetzungen zu Einfriedungen hinsichtlich eines größeren Gestaltungsspielraumes.

3. Geltungsbereich / Bestand

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich/östlich der Geschwister-Scholl-Straße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Flurstücken Gemarkung Fabbenstedt, Flur 6, Flurstücke 44 tlw., 113, 305 – 310, 319, 320, 323 – 330, 333 – 344, 347 – 354, 356, 370 – 372, 374 und 376 - 379. Der Geltungsbereich liegt südlich und östlich der Geschwister-Scholl-Straße. Er grenzt westlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 „Lange Horst/Schüsselbruch Süd“ sowie an die Lübbecker Straße (B239 alt) an. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grünstreifen sowie durch den Schüsselbruchweg begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet an den freien Landschaftsraum. Im östlichen Bereich wird das Gebiet durch eine Waldfläche sowie durch die Straße „Im Bogen“ begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist aus dem anliegenden Kartenausschnitt ersichtlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 41.661 m².

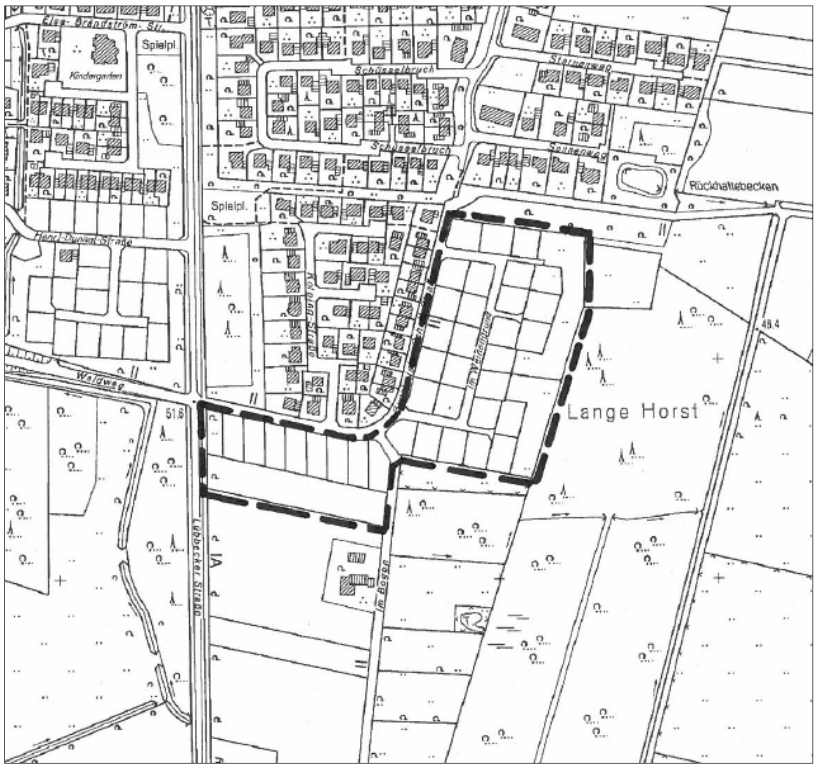


Abbildung 1: Geltungsbereich **o.M.**

3.2 Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung

Das Plangebiet ist vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Straße „Im Weidengrund“ dient der inneren Erschließung des Plangebietes.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das Baugebiet Nr. 48 „Lange Horst/Schüsselbruch Süd“ sowie im weiteren Verlauf an die Lübbecker Straße. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grünstreifen und im östlichen Bereich wird das Gebiet durch eine Waldfläche begrenzt. Der südliche Teil des Plangebietes grenzt an den freien Landschaftsraum.

Der östliche und südliche Planbereich wird durch die Straße „Im Bogen“ geteilt.



Abbildung 2: Blick von „Im Weidengrund“ in Richtung Norden



Abbildung 3: Blick von Geschwister-Scholl-Straße in Richtung Süden



Abbildung 4: Blick von Geschwister-Scholl-Straße in Richtung Westen

3.3 Übergeordnete Planung

3.3.1 Rechtliche Ausgangssituation

Die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65 „Am Fabbenstedter Graben/Zur Ratzenburg“. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.

3.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den östlichen Teil des Änderungsbereiches als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Der südliche Bereich liegt im Randbereich der „Flächen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ und grenzt unmittelbar an einen Regionalen Grünzug.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Die Entwicklung entspricht in einem besonderen Maß den folgenden Zielen des Regionalplanes:

- Siedlungsstruktur: Ziel 1, 2, 4, 6
- ASB: Ziele 1, 2, 3

Der südliche Bereich liegt am Rande des dargestellten ASB. Mit den Darstellungen des Regionalplanes wird jedoch noch keine abschließende Entscheidung über die tatsächliche Flächennutzung getroffen. Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Die Entscheidung über die tatsächliche Flächennutzung wird erst auf der Ebene der kommunalen Flächennutzungspläne (FNP) und Bebauungspläne sowie der fachrechtlichen Zulassungs- und Genehmigungsverfahren getroffen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden aus Sicht der Stadt Espelkamp nicht beeinträchtigt.

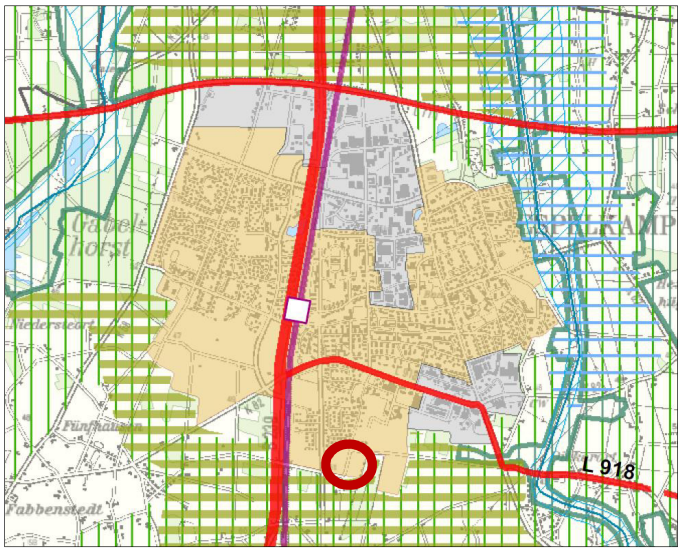


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan

3.3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Espelkamp stellt für den Geltungsbereich der Änderung Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche dar. Eine Änderung der Darstellungen auf Eben des Flächennutzungsplanes ist nicht vorgesehen.

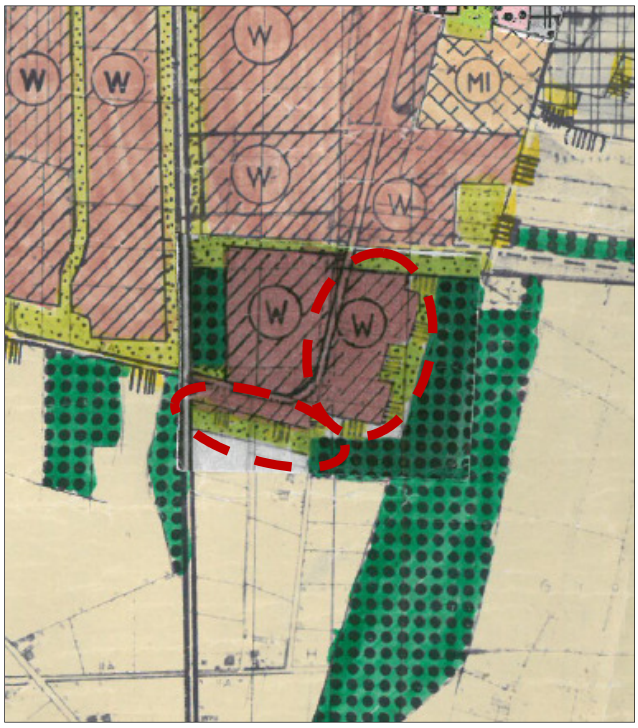


Abbildung 6 : Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Hiervon betroffen sind die sich im Osten und Süden des Geltungsbereichs befindenden Grünflächen. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft besteht. Im Zug der Änderung werden jedoch keine Änderungen vorgenommen, die den Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes betreffen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Verfahrens werden folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

7. Das Gelände der Wohnbaugrundstücke ist der natürlichen vorhandenen Höhe der nördlich, östlich und südlich der Straße „Im Weidengrund“ liegenden öffentlichen Grünflächen anzupassen.

8. Der Höhenunterschied darf mit einer Böschung mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:1,5 ausgeglichen werden.

9. Höhenunterschiede zu den o. g. Grünflächen dürfen mit einer Stützmauer mit einer max. Höhe von 0,50 m abgefangen werden.

10. Die Geländehöhe der Wohnbaugrundstücke muss zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Tiefe von 0,80 m dem Straßenniveau entsprechen. Werden dahinter Geländeerhöhungen vorgenommen, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche vor der Böschung eine Abpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Durch die Festsetzungen wird es ermöglicht Höhenunterschiede durch Stützmauern zu überwinden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein harmonisches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen. Neben den grundsätzlichen (qualifizierten) Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art von Erschließungsstraßen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u.a., haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

5.1 Einfriedigungen

Die einheitliche Gestaltung von Einfriedungen im Übergangsbereich zwischen dem privaten und öffentlichen Raum trägt entscheidend zur Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes bei. Die Entwicklungen im Gartenbaubereich für Einfriedigungen gehen über die Errichtung von einfachen Zäunen und Heckenpflanzungen hinaus, sodass die Errichtung von z.B. Gabionen maßvoll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden sollen.

Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind daher vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedungen in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig. Zäune haben offen zu sein. Als offen gilt ein Zaun, wenn die Materialien nur die Hälfte seiner Oberfläche ausmachen. Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedigungen in Form von Gabionen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig, sofern ihre Länge nicht mehr als 50 % der Länge der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche überschreitet. Einzelne Gabionenelemente dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und müssen in einem Abstand zueinander von 1,50 m errichtet werden. In den Zwischenräumen dürfen Einfriedigungen gemäß (1) und (2) errichtet werden. Die Fläche vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten. Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

5.2 Ergänzender Hinweis

Der Bebauungsplan wird um folgenden Text ergänzt:

Hinweis: Zu dem Verhältnis der Grundstücke untereinander wird auf die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes NRW verwiesen.

Es ist folgende Regelung zu befolgen:
Wer den Boden seines Grundstücks über die Oberfläche des Nachbargrundstückes erhöht, muss einen solchen Grenzabstand einhalten oder solche Vorkehrungen treffen und unterhalten, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Abstürzen oder Abschwemmen des Bodens ausgeschlossen ist. Die Verpflichtung geht auf den Rechtsnachfolger über.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der vorhandenen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zu den Geländehöhen sowie den Einfriedigungen angepasst. Dadurch wird den Bauherren ein größerer Spielraum hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke gewährt. Negative Auswirkungen sind durch die Anpassung nicht zu erwarten, da durch die Änderung keine Nutzungsintensivierung vorgenommen wird, die nicht dem Charakter eines Wohngebietes entspricht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen vorgenommen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur (Verkehrsbelastungen) zu erwarten, die sich negativ auf die Nachbarkommunen auswirken. Gleiches gilt für die Belange des Immissionsschutzes und des Hochwasserschutzes etc. Die Änderung hat ferner keine erheblich negativen Auswirkungen auf zentrale, überörtliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen in den Nachbarkommunen. Die Änderung hat zudem keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern. Mit negativen Auswirkungen auf die weitere Siedlungsentwicklung in den Nachbarkommunen ist nicht zu rechnen.

Die geplante Nutzung ist keinen negativen Umwelteinflüssen aus den Nachbarkommunen ausgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Belange der Nachbarkommunen zu rechnen.

7. Hinweis zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Artenschutz

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Fläche, die bereits jetzt vollständig bebaut ist und als Wohngebiet genutzt wird. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf den textlichen Teil des Bebauungsplanes, die keine Eingriffe vorbereiten, die über das Maß des bisher möglichen hinausgehen. Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung keine neuen artenschutzrechtlichen Aspekte aufgeworfen werden, die einer weiteren Untersuchung bedürfen.

Die Eingriffsregelung entfällt, da bei Verfahren gemäß § 13 a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Es sind jedoch die allgemeinen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. In diesem Fall ist das Tötungs- und Störungsverbot (§ 44 (1) 1 und 2 BNatSchG) beachtlich.

Besondere Konflikte im Hinblick auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.2 Leitungsnetz

Tiefbauarbeiten sind mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Rahden, Telefon 05771-9742-3652, abzustimmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Generell sind Erdarbeiten aufgrund von Kabeln und Kanälen mit den örtlichen Betreibern abzusprechen.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

Bodennutzung	**Fläche in m²**
Plangebiet insgesamt	41.661
Wohnbaufläche	26.079
Öffentliche Verkehrsfläche	2.787
Private Verkehrsfläche	285
Grünmaßnahmen insgesamt	12.510

Anlagen:

---

10. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde bearbeitet von:

Espelkamp, den 31.08.2016
Gez. Hatebur

Hatebur

Espelkamp, den 31.08.2016
gez. Blauert

Blauert
Fachbereichsleiter