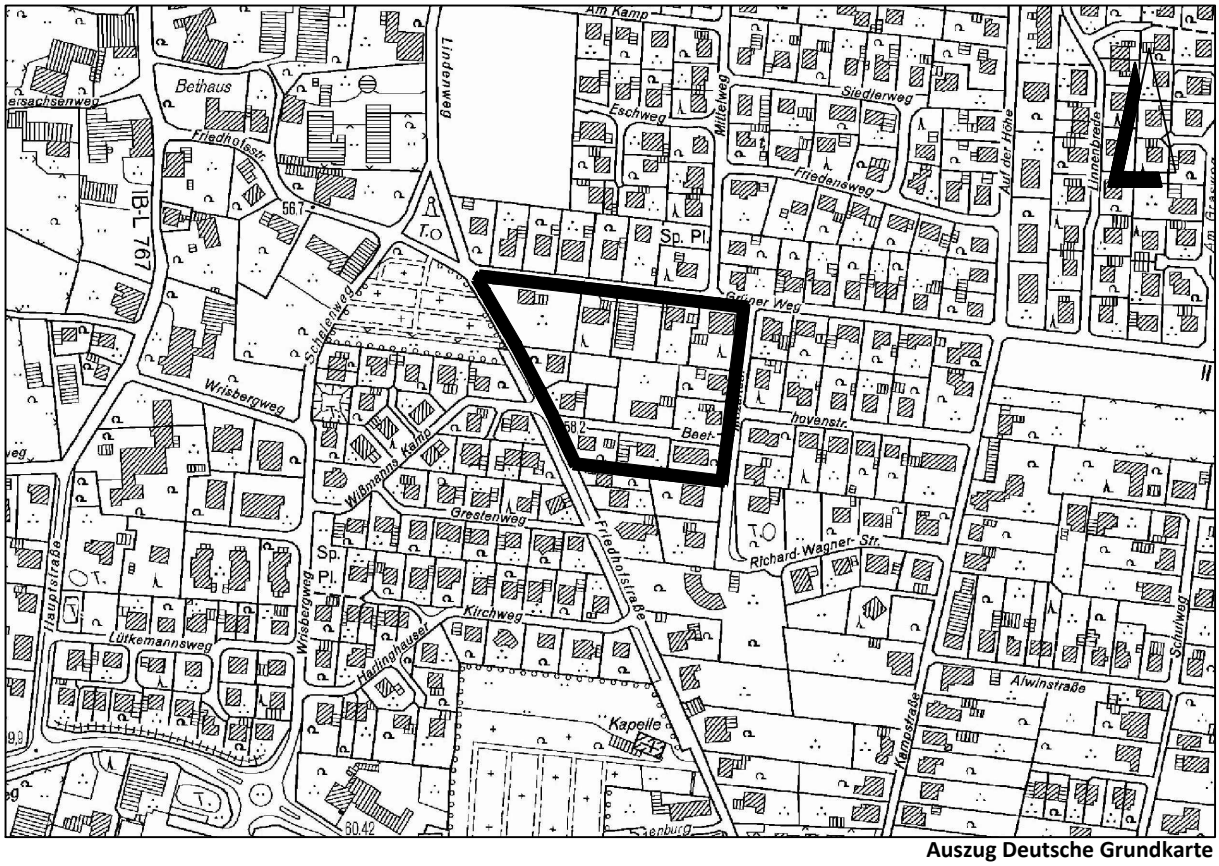
Geltungsbereich Übersicht M 1 : 5.000



Auszug Deutsche Grundkarte

STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan PO Nr.22 "Beethovenstraße"

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Begründung, Planzeichnung und Beschreibung möglicher Umweltbelange

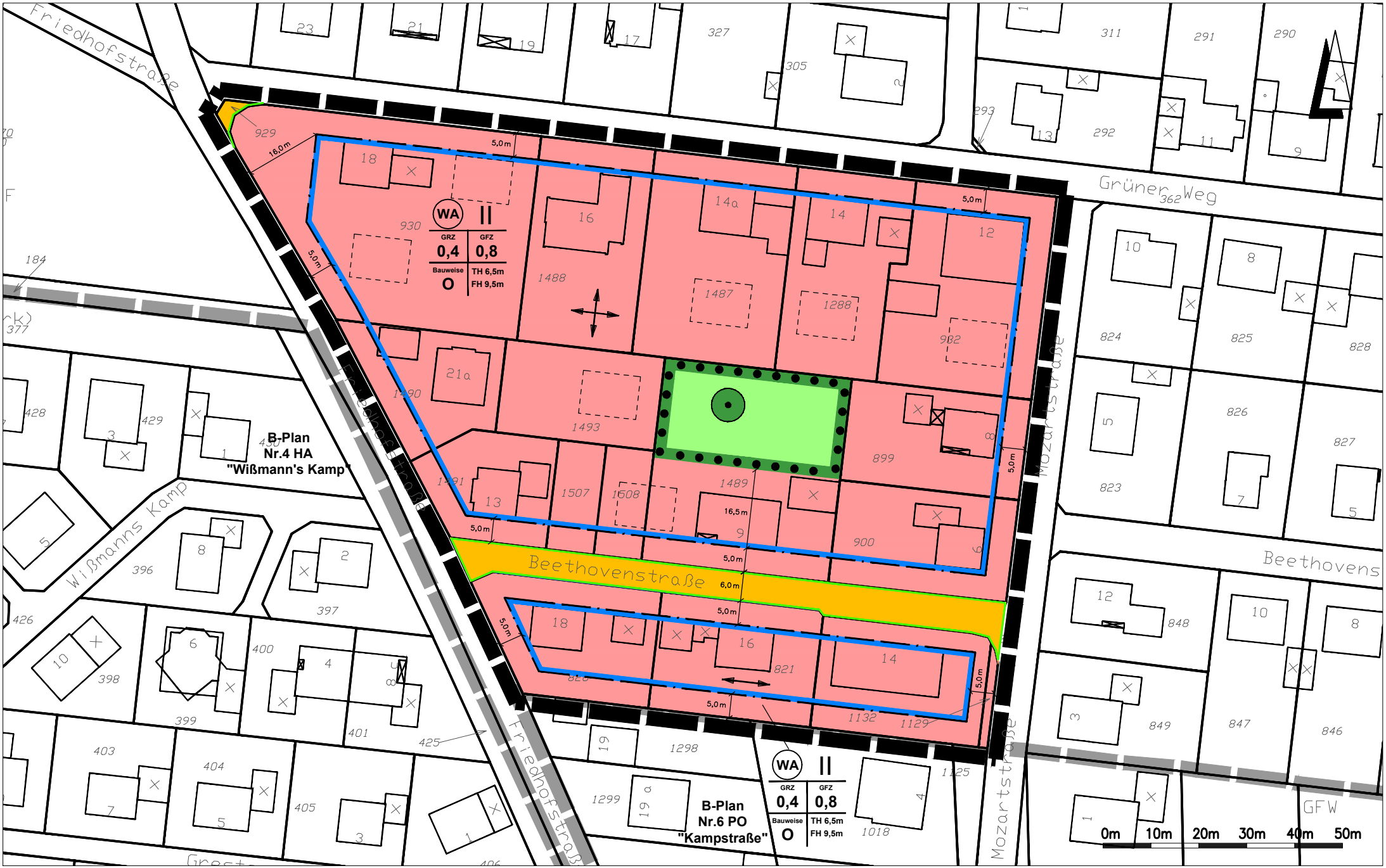
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearb.: Reimann 01.2015
Stadt Preußisch Oldendorf

STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan PO Nr.22 "Beethovenstraße"

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB
Stand Satzungsbeschluss



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude und Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	12/3	Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §9(1) und (1a) BauGB

Art der Nutzung und Zahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Bauweise	max. Höhe baulicher Anlagen	

	Grundflächenzahl (GRZ)	§9(1)1 BauGB und §19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ)	§9(1)1 BauGB und §19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe	§9(1)1 BauGB und §20 BauNVO
	offene Bauweise	§9(1) Nr.2 BauGB und §22(4) BauNVO
	Baugrenze	§23(1) und (3) BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet WA Zulässig sind die in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO
	Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Überschreitungen bis zu max. 3,0 m vor der Baugrenze zugelassen werden, sofern sich der überwiegende Anteil der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.	§9(1) Nr.2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1) Nr.11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1) Nr.11 und (6) BauGB
	private Grünfläche	§9(1) Nr.15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1) Nr.25b BauGB
	zu erhaltende Einzelbäume	§9(1) Nr.25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB

örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW

	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)	§86 BauO NRW und §9(1) Nr.2 BauGB
	Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz. Module zur Erzeugung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen - auch ganzflächig - zulässig. Die zulässige Dachform ist das geneigte Dach mit Sattel-, Walm- und Zeltdach. Pult- und Flachdächer sind nicht zulässig.	

Darstellung ohne Normcharakter

	mögliche Bebauung in Ergänzung zum Gebäudebestand	

I: Begründung zum Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

4. Situation des Geltungsbereiches

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

5.3 Gestaltung

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.2 Ver- und Entsorgung

7. Immissionsschutz

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

10. Flächenbilanz

11. Erschließungskosten

12. Altlasten / Bodenverunreinigungen

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

III: Verfahrensvermerke

IV: Rechtsgrundlagen

I: Begründung zum Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 die Aufstellung und gleichzeitige Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.22 PO „Beethovenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13(2)2 und (3)1 BauGB gelten entsprechend.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in der Anlage abgegrenzten Bereich mit den Flurstücken der Gemarkung Preußisch Oldendorf Flur 2 Nr. 929, 9301 1488, 1487, 1288, 932, 1490, 1491, 1493, 1507, 1508, 1489, 899, 900, 1113, 1131, 1129, 1132, 821 und 820. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,58 ha.

Grundlage der Planzeichnung bildet die auf Gauß-Krüger-Koordinaten fußende Liegenschaftskarte (Geobasis NRW 2014). Die Deutsche Grundkarte entstammt den Geobasisdaten des Kreises Minden-Lübbecke – Kataster- und Vermessungsamt 11-BSN-01853.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Eigentümer des Flurstücks 1493 beabsichtigt auf seinem Grundstück die Errichtung eines Bungalows. Die geplante rückwärtige Bebauung macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nachverdichtung geschaffen werden sollen. Den angrenzenden Grundstücken soll mit Hilfe des Bebauungsplanes jedoch gleichermaßen die Möglichkeit gegeben werden, den hinter liegenden Grundstücksteil baulich zu nutzen.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i.S.v.§19(2) BauNVO) weniger als 20.000m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt.

Mit diesen Vorgaben wurde die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsunterlagen zu erarbeiten und das Verwaltungsverfahren einzuleiten.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

Die in dem Bebauungsplan geplante Festsetzung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO und Festsetzung einer privaten Grünfläche gilt somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. §8(2) BauGB entwickelt.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Straße Grüner Weg, im Osten an die Mozartstraße, im Westen an die Friedhofstraße und schließt im Süden die Bebauung südlich der Beethovenstraße ein.

Im westlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr.4 HA „Wißmann's Kamp“ und im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 PO „Kampstraße“ unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die Grundstücke sind bis auf die Flurstücke Nr. 1493, 1507 und 1508 bebaut und gärtnerisch gestaltet. Die vorhandene Wohnbebauung ist durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in überwiegend zweigeschossiger Bauweise geprägt. Die Dachlandschaft ist als heterogen zu bezeichnen, da sich im Geltungsbereich Dachformen wie Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit unterschiedlichen Dachneigungen zeigen.

5. Planungsabsichten

Die Festsetzungen sollten weit genug gefasst sein, um einen planerischen und gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, andererseits sollten sie eng genug sein, um den Belangen des Einfügens, des Immissions- und Nachbarschutzes sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Das Grundstück Nr. 1493 soll über das Flurstück Nr. 1507 von der Beethovenstraße aus erschlossen werden. Die Eigentümerin des Flurstücks 1489 hat hingegen keine Bauabsichten auf dem hinter liegenden Grundstücksteil. Aufgrund des ausgeprägten Grünbestandes soll hier inmitten der umgebenden Bebauung, die nördliche Grundstückshälfte als private Grünfläche festgesetzt werden. Der prägende Baumbestand soll mit einer Festsetzung nach §9(1)Nr.25b als Einzelbaum erhalten werden. Allen umliegenden Grundstücken soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichermaßen die Möglichkeit gegeben werden, eine umfeldverträgliche Nachverdichtung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren.

5.1 Art der Nutzung

Die faktisch prägende Wohnnutzung soll nicht verändert werden. Daher soll im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach §9(1) 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO festgesetzt werden.

Zulässig sind die in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Der ausschließlich wohngenutzte Bestand führt dazu, dass aus städtebaulichen Gründen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden, da diese den Siedlungscharakter stören würden.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Um den vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen im Gebiet Rechnung zu tragen, soll eine zweigeschossige offene Bauweise im gesamten Plangebiet als zulässiges Nutzungsmaß, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8, festgesetzt werden.

Es wird eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m innerhalb des Gebietes ausgewiesen, gemessen von der angrenzenden

öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte) bzw. von der privaten Erschließungsstraße. Hinsichtlich der Höhenentwicklung passt sich die Bebauung somit dem Umfeld an.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Überschreitungen bis zu max. 3,0 m vor der Baugrenze zugelassen werden, sofern sich der überwiegende Anteil der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

Die zulässige Grundflächenzahl 0,4 darf durch überirdisch angelegte Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. §12 BauNVO, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie versiegelte Wege zur inneren Erschließung der Baugrundstücke gem. §19(4) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Bei Mehrfamilienhäusern sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig (§9(1)6 BauGB).

5.3 Gestaltung

Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz (§86 BauO NRW). Module zur Erzeugung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen – auch ganzflächig - zulässig.

Die vorhandene Bebauung ist durch eine einheitliche Ausrichtung bzw. Stellung der baulichen Anlagen geprägt. Daher erfolgt die Festsetzung im nördlichen Bebauungsplangebiet mit Hauptfirstrichtung Nord-Süd oder Ost-West und im südlichen Gebiet mit Hauptfirstrichtung Ost-West.

Gemäß der vorherrschenden Dachform im Plangebiet mit Sattel-, Walm- und Zeltdach wird für die Hauptbaukörper das geneigte Dach festgesetzt. Pult- und Flachdächer sind – aufgrund des prägenden Bestandes – nicht zulässig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes wird durch die Bauleitplanung nicht geändert. Durch die Planaufstellung und die ermöglichte Nachverdichtung wird keine relevante Verkehrsmengenänderung bewirkt. Das Erschließungssystem über die ausgebauten Gemeindestraßen Beethovenstraße, Grüner Weg und Mozartstraße ist ausreichend dimensioniert zur Aufnahme der Verkehre. Die im westlichen Plangebiet angrenzende Friedhofstraße übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße mit südlicher Anbindung an das Zentrum der Innenstadt Preußisch Oldendorf.

Über die durch den Bebauungsplan ermöglichte rückwärtige Bebauung sind parzellierte Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen anzubinden. Da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine gemeinschaftliche Nutzungsabsicht abzeichnet, muss davon ausgegangen werden, dass die rückwärtige Bebauung in Einzelfällen vorgenommen wird. Die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke kann über separate „Erschließungsgrundstücke“ oder durch die Eintragung etwaiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das vorderliegende Grundstück sichergestellt werden. Die Mindestbreite dieser privaten Erschließung soll 3 Meter betragen, so dass die Zufahrtsbreite auch für Einsatz- oder Krankenwagen und Paketdienste ausreichend dimensioniert ist. Eine Sicherung der privaten Erschließung muss vor der eigentlichen Bauabsicht erfolgen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert. Die Kanalisation ist ausreichend dimensioniert. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist satzungsgemäß in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der einzelnen Versorgungsträger für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind zur Erschließung der bisher unbebauten aber bebauungsfähigen Grundstücke zu erweitern.

Im zentralen Erschließungssystem sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft entlang der Straße Grüner Weg eine Erdgashochdruckleitung der RWE Dortmund. Da im Bereich der Erschließungsanlage für die Planungsziele keine Maßnahmen erforderlich sind, wird hier nur der Hinweis auf deren Bestand gegeben.

7. Immissionsschutz

Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz sind angesichts der Nutzungsartenfestsetzungen bei vergleichbaren Verkehrsmengen nicht zu erwarten. Insofern sind auch für das Umfeld keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Auch von außen auf den Planänderungsbereich einwirkende Immissionen liegen nicht in relevantem Umfang vor.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Preußisch Oldendorf enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf, oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 3, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Planverwirklichung bleibt den einzelnen Grundstückseigentümern vorbehalten. Insofern sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,58 ha	=	15.800 qm
Wohngebiet WA	=	14.202 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche	=	10.647 qm
Private Grünfläche	=	828 qm
Straßenverkehrsfläche	=	770 qm

11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

12. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bezüglich des Plangebietes liegen der Stadt Preußisch Oldendorf derzeit keine Hinweise auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor. Die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 werden beachtet. Hiernach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden sind grundsätzlich gegen schädliche Veränderungen, vor Erosion und Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Auf die Bestimmungen zur Mitteilungspflicht nach §2 LBodSchG wird hingewiesen.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13(2) und (3)1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach §2(4) BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3(2)2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet. Und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Im Plangebiet wird Gley-Pseudogley, vereinzelt Gley-Braunerde, angetroffen. Der lehmige Schluff, stellenweise Lehm, ist oft staunass mit niedriger Winderosion und mittlerer Verdichtung. Nach Aussage der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Bereich des Bebauungsplanes als „nicht schutzwürdig“ ausgewiesen.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Durch die vorhandene Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt. Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Mit dem geplanten Wasserschutzgebiet Preußisch-Hedem-Harlinghausen soll das Plangebiet betreffend die Schutzzone 3 festgesetzt werden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangebiet sowie seinem Umfeld ist angesichts der teils versiegelten Flächen von einem für aufgelockerte innerstädtische Lagen tendenziell trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Belastungen bestehen zudem in gewissem Umfang durch benachbarte Verkehrsflächen.

Landwirtschaftliche Einflüsse sind in dem Bereich des Bebauungsplanes nicht wirksam.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation (Milio-Fagetum) des Plangebiets besteht aus einem Flattergras-Buchen-Wald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Esche, Weißtanne, Stechpalme, Eibe.

Großteile des unbebauten Gebiets sind gärtnerisch begrünt, bieten aber wegen Pflegeintensität und Artenvorkommen nur ein sehr eingeschränktes Lebensraumpotenzial.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der verdichteten Situation der Ortslage sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsgebiets durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in weitgehend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen geprägt. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den städtischen Friedhof Harlinghausen.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im überwiegend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Preußisch Oldendorf und wird in geringem Maße durch die Kfz-Bewegungen auf den benachbarten Verkehrsflächen bzw. in der Umgebung beeinflusst.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht berührt

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die einzeln beschriebenen Sachverhalte hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird bei einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. Mit dem Ziel zum sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sollen mit der zweigeschossig zulässigen Bauweise die Eingriffe in das Umweltmedium möglichst gering gehalten werden. Eine nachteilige Beeinflussung von weiteren Schutzgütern ist durch die Inanspruchnahme nicht zu erwarten.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Versickerungsfähigkeit in dem unbebauten Teil der Fläche versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts der Beibehaltung der Versickerungsmengen nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen keine zusätzlichen bzw. nachteiligen Klimabeeinflussungen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung allenfalls geringfügig tangiert. Eine großflächiger zulässige Bebauung bei gleicher Maximalversiegelung wird voraussichtlich nicht zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Bebauung im rückwärtigen Raum hat sehr geringe visuelle Auswirkungen aus dem öffentlichen Siedlungsraum.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind angesichts unveränderter Nutzungsintensität nicht zu befürchten. Sensible Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planverwirklichung nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d.h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde an anderer Stelle (durch zusätzliche Bebauung) ggf. zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für alternative Baumaßnahmen eher eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch ergänzend zulässige Möglichkeiten des bereits mit den Gebäuden bebauten Siedlungsbereiches ein deutlich geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des §13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13(2) und (3)1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren nach §13(2) und (3)1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a(3)5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute „Allgemeine Wohngebietsfläche“. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Der Geltungsbereich ist über das bestehende Erschließungssystem sehr gut erreichbar. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, ständen evtl. zur Verfügung. Geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen kaum möglich. Da die Flächeneigentümer die bauliche Intensivierung auf dem eigenen Grundstück realisieren möchten, stehen alternative Flächen allerdings auch nicht zur Disposition.

Bearbeitung 15.01.2015

Stadt Preußisch Oldendorf
Fachbereich Bauen
i.A. Reimann

III: Verfahrensvermerke

KATASTERNACHWEIS
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

_____
Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 gem. §2(1) iV. mit §13a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 PO „Beethovenstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2014 im Preußisch Oldendorfer Rundblick bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs-und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §13(2) i.V.m. §(3)2 BauGB beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2014 im Preußisch Oldendorfer Rundblick bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.12.2014 bis einschließlich 12.01.2015 gemäß §13(2)2 i.V.m. §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

_____

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §10 BauGB in seiner Sitzung am 28.01.2015 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den

_____

Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 PO ist am xx xx 2015 gemäß §10(3) BauGB im Preußisch Oldendorfer Rundblick ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx xx 2015 rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

_____

Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. §214(1) Baugesetzbuch oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des §214(1) Baugesetzbuch der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. §214(3) Baugesetzbuch nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den

_____

Der Bürgermeister

V: Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl.I.S.2585);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466,479);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.03.2007 (GV.NRW S.133);
- Die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW S.514);
- Das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes LGÄndG vom 19.06.2007 (GV.NRW S.228);
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW S.226);
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991,S.58);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl.I.S.1193), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl.I.S.686);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW S.926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW S.185).

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung.