

Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 2.1 „Nagelsiedlung“

3. Änderung

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser zeichnerischen Darstellung und der Begründung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Maßstab: 1 : 1.000

Festsetzungen:

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Private Verkehrsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)

Private Grünfläche

- WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Max. 1 Vollgeschoss
- GRZ: 0,4 GFZ: 0,5
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
- Dachneigung 18-48°
- Drempelhöhe max. 1,00 m

Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 2.1 "Nagelsiedlung"
3. Änderung

Begründung
mit Umweltbericht

Endfassung

Bearbeitungsstand: 18.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3 Belange des Landschaftsschutzes
4.4 Belange des Artenschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung
6.3 Ver- und Entsorgung
6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.5 Immissionssituation
6.6 Grünordnung
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Teil 2: Umweltbericht

1. Vorbemerkung
2. Einleitung
2.1 Inhalt und Ziele der Planänderung
2.2 Ziele des Umweltschutzes
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
3.4 Alternativen
4. Zusätzliche Angaben
4.1 Beschreibung der technischen Verfahren
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 13.02.1976 in Kraft getreten, nachdem der Regierungspräsident Detmold mit Verfügung vom 12.12.1975 die Genehmigung erteilt hatte. Damit wurden in dem seinerzeit bereits vorhandenen Siedlungsgebiet weitere Baumöglichkeiten geschaffen.

Ein erstes Änderungsverfahren, das die teilweise Ausweisung eines vorhandenen Kinderspielplatzes als Baufläche vorsah, wurde aufgrund von Einwendungen der Anlieger nicht weiter verfolgt.

Mit der 2. Änderung wurde im Rahmen eines vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich eines Grundstückes am Nelkenweg vergrößert. Diese Änderung hat mit der Bekanntmachung am 16.12.1994 Rechtskraft erlangt.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist ein etwa 8.500 m² großer Bereich als private Grünfläche dargestellt. Das in dieser Fläche liegende Wohngebäude war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden. Die Darstellung als Grünfläche sollte seinerzeit der Sicherung und Entwicklung der westlich davon liegenden Kfz-Werkstatt und Tankstelle dienen.

Der Grundstückseigentümer möchte nun den nördlichen Teil der Fläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und hat daher beantragt, diese Fläche als Baufläche auszuweisen. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, auch für das bereits vorhandene Wohngebäude überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 26.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für eine Bebauung der nördlichen Teilfläche geschaffen werden. Gleichzeitig soll das in diesem Bereich bereits vorhandene Wohngebäude planerisch abgesichert werden.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der Straße Zur Bockwindmühle und nördlich der Oppenweher Straße. Es handelt sich um die Flurstücke 128 und 129 aus Flur 12 der Gemarkung Oppenwehe. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung. Ein Auszug des bisher für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes ist in der Anlage beigefügt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- (jetzt Regionalplan) für den

Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt. Aus diesem Grund erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des FNP (54. Änderung des FNP).

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich liegt nicht im förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

4.4 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Zu betrachten ist in diesem Fall lediglich das Flurstück 128, das im Bebauungsplan zukünftig als überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Für das Flurstück 129 wird lediglich die bereits vorhandene Nutzung durch das bestehende Wohngebäude planerisch nachvollzogen bzw. es bleibt bei der Darstellung als private Grünfläche. Das Flurstück 128 wurde in der Vergangenheit als Ackerfläche genutzt. Aktuell wird es als Intensivgrünland genutzt und mehrmals im Jahr gemäht. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG, wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Der nördliche Bereich des Flurstückes 128 sowie der südliche Bereich des Flurstückes 129 werden landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Der dazwischen liegende Bereich ist mit einem großen Wohngebäude sowie einer Garage einschl. Zufahrt bebaut und wird darüber hinaus als Hausgarten genutzt.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Flurstückes 128 mit Wohngebäuden geschaffen werden. Außerdem

werden die bereits bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 129 planerisch abgesichert.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die neuen Bauflächen werden wie auch der übrige Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (0,4). die Geschossflächenzahl (0,5) sowie die Zahl der Vollgeschosse (1)orientieren sich ebenfalls am angrenzenden Plangebiet.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise) entspricht dem übrigen Planbereich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei bewusst relativ großzügig angelegt und den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Wahl der Gebäudestandorte zu lassen.

6.1.4 Baugestaltung

Die zulässigen Dachneigungen (18-48°) werden auch in Anlehnung an den angrenzenden Bereich festgelegt. Die max. zulässige Drempelhöhe (1,00 m) wird höher als im übrigen Planbereich festgesetzt, damit eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden kann.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße Zur Bockwindmühle sowie die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, damit auch die rückwärtigen Grundstücke erreicht werden können. Der Ausbau des Privatweges hat durch den jetzigen Grundstückseigentümer oder die späteren Bauherren zu erfolgen. Es wird empfohlen, dass der Privatweg später anteilig in das Eigentum der Grundstückseigentümer übergeht, deren Grundstücke durch den Weg erschlossen werden. Um die Erschließung auch für die Versorgungsträger sicherzustellen, wird die private Verkehrsfläche zusätzlich als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern festgesetzt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist durch vorhandene Leitungen bzw. eine Erweiterung über den Privatweg gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal bzw. dessen Erweiterung über den Privatweg ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. In dem bereits seit Jahrzehnten bestehenden Siedlungsbereich Nagelsiedlung mit den Straßenzügen Fliederweg, Nelkenweg, Hasenheide und Zur Bockwindmühle (teilweise) wird das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser aufgrund des in Oppenwehe vorhandenen durchlässigen Sandbodens bisher vollständig vor Ort versickert. Dies hat

bisher nicht zu Problemen geführt, so dass davon auszugehen ist, dass auch für drei bis 4 weitere Baugrundstücke die Bedingungen für eine Versickerung gegeben sind.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:
"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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Immissionssituation

6.5.1 Geräuschimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt, da dies der Sicherung und Entwicklung der westlich liegenden Kfz-Werkstatt und Tankstelle Wegehöft zugute kommen sollte. Eine Beeinträchtigung des Betriebes Wegehöft ist durch eine zusätzliche Wohnbebauung im Änderungsbereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Der Betrieb Wegehöft ist im FNP als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Dorfgebiet sind nach § 5 BauNVO sonstige Gewerbetriebe und Tankstellen ausdrücklich zugelassen. Selbst im allgemeinen Wohngebiet können nach § 4 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus liegt das vorhandene Wohngebäude Zur Bockwindmühle 4 bereits jetzt näher am Betriebsstandort als die künftige Wohnbebauung auf dem Flurstück 128.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die L 765 (Oppenweher Straße). Die von der Landesstraße ausgehenden Geräuschimmissionen sind von den Bauherren bzw. Eigentümern als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

6.5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf das Gebiet wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Diese sind von den Bauherren bzw. Eigentümern als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

6.6 Grünordnung

Besondere Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht getroffen. Ggfs. wird die landwirtschaftliche Fläche auf dem südlichen Teil des Flurstückes 129 ökologisch aufgewertet (siehe 7.4).

Für Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Grundlage für die folgende Bilanzierung ist die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“ (Stand: Mai 2001).

Im Rahmen der nachfolgenden Bewertung wird lediglich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche auf dem Flurstück 128 näher betrachtet. Für die übrigen Bereiche wird gegenüber dem bisherigen Plan kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, da es bei der Darstellung als private Grünfläche bleibt bzw. die bereits vorhandene Bebauung überplant wird.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
4.5	Wiese	2.900	3	1	3	8.700
Gesamtflächenwert:						**8.700**

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächenanteil (%)	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Private Verkehrsfläche		530				
1.1	versiegelte Fläche	100	530	0	1	0	0
	Allgemeines Wohngebiet		2.370				
1.1	versiegelte Fläche	60	1.422	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	40	948	2	1	2	1.896
Gesamtflächenwert:							**1.896**

7.3 Ermittlung der Gesamtbilanz

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes des Ausgangszustandes (Tabelle 1) vom Gesamtflächenwert des Planungszustandes (Tabelle 2) ergibt sich in diesem Fall ein rechnerisches Defizit von 6.804 Werteinheiten (WE). Daher wird eine externe Kompensation erforderlich.

7.4 Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird durch Abbuchung der entsprechenden Punktezahl aus dem Öko-Konto der Gemeinde Stemwede sichergestellt. Konkret zugeordnet werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Westrup, Flur 3, Flurstück 95 (diese Fläche ist damit vollständig zugeordnet) sowie auf dem Grundstück Gemarkung Haldem, Flur 14, Flurstück 98. Diese Flächen sind im Jahr 2004 um 4 WE/m^2 aufgewertet worden, so dass bei dem Defizit von 6.804 WE eine Fläche von 1.701 m^2 aus den Grundstücken zugeordnet wird. Die Abbuchung erfolgt mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme entstandenen Kosten werden entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Grundstückseigentümer des Flurstückes 128 erhoben.

Alternativ besteht für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit, den bisher landwirtschaftlich genutzten südlichen Bereich des Flurstückes 129 (ca. 1.250 m^2) ökologisch aufzuwerten, z. B. durch die Anlage einer Streuobstwiese. Dadurch würde sich die erforderliche externe Kompensation deutlich verringern. Diese Alternative wäre aber

noch konkret mit der Gemeinde Stemwede unter Einbeziehung der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen.

Teil 2: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Entsprechend dem durch Art. 1 des Europaanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 geänderten BauGB wird für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

2. Einleitung

2.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Durch die geplante Änderung wird in einem bisher als private Grünfläche dargestellten Bereich eine Bebauung ermöglicht bzw. eine bereits vorhandene Bebauung planerisch abgesichert.

2.2 Ziele des Umweltschutzes

Belange des Landschaftsschutzes und des Naturschutzes werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt, da sich weder im Planbereich noch in der unmittelbaren Umgebung Flächen für den Landschaftsschutz oder den Naturschutz befinden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1.1 Schutzgut Mensch:

Im Bebauungsplan ist bereits Wohnbebauung von einigem Umfang vorhanden. Durch die zusätzlich mögliche Bebauung wird der vorhandene Bestand sinnvoll innerörtlich aufgefüllt. Eine übermäßige Verdichtung der Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert.

Im Ergebnis führt die Planänderung daher nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Änderungsbereich bietet bisher für Tiere und Pflanzen keinen besonders hochwertigen Lebensraum, da es sich um innerörtliche Flächen handelt. Durch die Planänderung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Versiegelung von Flächen verloren. Für eine Teilfläche bleibt es jedoch bei der bisherigen Darstellung als private Grünfläche.

Im Ergebnis führen die Eingriffe in den Planbereich nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen, zumal im Rahmen der Eingriffsbewertung ein Ausgleich erzielt werden muss.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ist allerdings nicht zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Boden:

In dem bisher noch unbebauten Teilbereich ist eine hohe Durchlässigkeit des Bodens vorhanden, so dass eine Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung besteht, z. B. mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Durch die geplante Ausweisung wird somit ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

3.1.4 Schutzgut Wasser:

Zu unterscheiden sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Versiegelung von Freifläche wird die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung reduziert.

Durch die Planänderung wird hinsichtlich der Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung ein Eingriff vorbereitet.

3.1.5 Schutzgut Klima/Luft:

Wegen der geringen Größe des Änderungsbereiches sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

3.1.6 Schutzgut Landschaft:

Es handelt sich um eine bereits bebaute bzw. innerörtliche Fläche, die bisher für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung sind.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

3.1.8 Wechselwirkungen:

Die untersuchten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt z. B. die Überbauung von Boden zu einem Funktionsverlust, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Wegen der bereits vorhandenen Bebauung bzw. wegen der innörtlichen Lage sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Bei Durchführung der Planung:

Mit der Planung sind die unter 3.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Mit der Realisierung der Planung wird, wie im Rahmen der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ermittelt, eine vollständige Kompensation erreicht.

3.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine unbebaute Fläche innerhalb der Siedlungsflächen von Oppenwehe würde erhalten bleiben.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Sind in der Eingriffsbilanzierung abgearbeitet.

3.4 Alternativen

Alternativen für eine Wohnbebauung sind immer Erweiterungen in die freie Landschaft. Eine innerörtliche Auffüllung ist aber aus Sicht der Gemeinde einer Ausweitung in die freie Landschaft grundsätzlich der Vorzug zu geben.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der technischen Verfahren

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in Teil I der Begründung bewertet und bilanziert. Grundlage für die Bilanzierung ist die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“ (Stand: Mai 2001).

4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Erhebliche Umweltauswirkungen, die der besonderen Überwachung bedürfen, werden nicht erwartet.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Baumöglichkeiten innerhalb der Siedlungsflächen von Oppenwehe geschaffen werden. Außerdem soll bereits vorhandene Bebauung planerisch abgesichert werden. Dazu wird zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche sowie eine private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Ausweisung von zusätzlicher überbaubarer Grundstücksfläche und privater Verkehrsfläche keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird eine vollständige Kompensation (extern) erreicht.