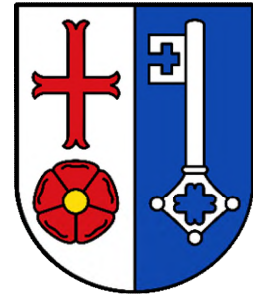
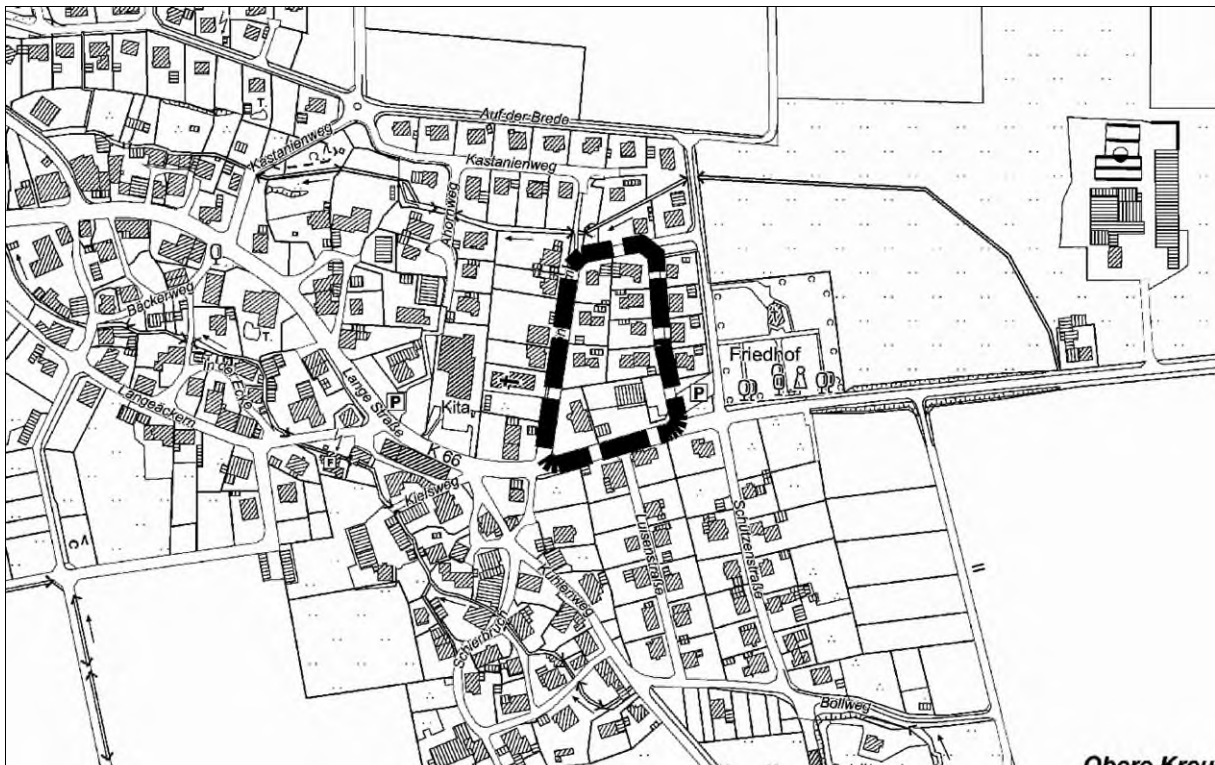


STADT LÜGDE



Änderung des Bebauungsplanes 09/01N „Auf dem Kiel/Mönchenkamp“

Ortsteil: Sabbenhausen
Plangebiet: Östlich, südlich und westlich der Straße Mönchenkamp sowie nördlich der Lange Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

17.05.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	5
5.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	6
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Verkehrsflächen	8
7.5	Grünordnung.....	9
7.6	Örtliche Bauvorschriften	9
8	Belange der Ver- und Entsorgung	11
9	Belange der Umwelt	12
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	12
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
9.3	Artenschutz.....	15
10	Auswirkungen der Planung	16
10.1	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	16
10.2	Belange des Bodenschutzes.....	16
10.3	Belange des Denkmalschutzes	17
10.4	Altlasten.....	17

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes 09/01N „Auf dem Kiel/Mönchenkamp“

Ortsteil: Sabbenhausen
Plangebiet: Östlich, südlich und westlich der Straße Mönchenkamp sowie nördlich der Lange Straße

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/01N „Auf dem Kiel / Mönchenkamp“ soll eine wohnbauliche Nachnutzung für den bestehenden Gewerbebetrieb vorbereitet sowie die bestehende örtliche Situation planungsrechtlich gefasst werden. Der gewerbliche Betrieb im Süden des Plangebietes soll zukünftig aufgegeben werden, sodass mit Blick auf die umliegende Wohnnutzung an dem Standort sowie den örtlichen Gegebenheiten kein neuer Gewerbebetrieb mehr angesiedelt werden soll. Das heutige Gewerbe stellt sich aufgrund der ansonsten in der Umgebung vorhandenen wohnstrukturellen Nutzung stadtplanerisch als eine Verinselung dar, die langfristig entsprechend des Umfeldes angepasst werden soll. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lügde stellt für den Geltungsbereich ebenfalls bereits Wohnbauflächen dar (siehe Kapitel 5.2), sodass eine wohnbauliche Nutzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits gegeben ist.

Aufgrund der ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung nördlich der gewerblichen Fläche ist das notwendige Mischungsverhältnis von Gewerbe und Wohnen für das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet nicht gegeben. Auch die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes im nördlichen Bereich entspricht nicht der derzeitigen städtebaulichen Situation, da keine Nutzgärten oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorzufinden sind. Um die städtebauliche Situation planungsrechtlich zu fassen und gleichzeitig eine maßvolle Nachnutzung des Gewerbestandortes zu ermöglichen, soll nun im Zuge der Planung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Stadt Lügde verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung wird die städtebauliche Situation neu geordnet und eine maßvolle Nachnutzung des bestehenden Gewerbebetriebes vorbereitet.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung und Nachnutzung des bestehenden Gewerbebetriebes kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,86 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 UVP anhand Anlage 2 zum UVP entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVP und hier vorrangig der unter Nr. 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,86 ha große räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Sabbenhausen in der Flur 2 und umfasst die Flurstücke 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 558 und 559.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenze des Flurstückes 225 (Straße Mönchenkamp);
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 535 (Straße Mönchenkamp);
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 590 (Lange Straße);

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 536 (Straße Mönchenkamp).
Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 0,86 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sabbenhausen, südöstlich des Zentrums von Lügde. Das Plangebiet ist im Bestand bereits mit Wohngebäuden überbaut, im südlichen Bereich besteht ein Gewerbebetrieb. Die Dächer im Plangebiet sowie im Umfeld sind ausschließlich mit geneigten Dächern und überwiegend in Form von Satteldächern ausgeführt, sodass eine homogene Dachlandschaft besteht. Entlang der Lange Straße sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Insgesamt ist der Ortsteil ländlich geprägt und im Bestand sind Hofstellen und Fachwerkhäuser vorhanden. Umliegend grenzt an das Plangebiet die vorhandene Wohnbebauung an. Im Osten und Norden schließt unmittelbar die offene Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Hin zum Landschaftsraum ist eine feinkörnigere Siedlungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern und teilweise Doppelhäuser vorzufinden. Westlich des Plangebietes befindet sich die St. Marien Kirche Sabbenhausen sowie der Kindergarten Sabbenhausen und im Osten grenzt an den Siedlungsrand ein Friedhof mit Kappelle an.



Abbildung 1: Luftbild, TIM Online, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) – ohne Maßstab

Das Zentrum von Lügde befindet sich in einer Entfernung von rd. 6 km in nordwestliche Richtung zum Plangebiet. Im Zentrum befinden sich die notwendigen Infrastruktureinrichtungen mit

Einzelhandelsmärkten und Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken, etc.) sowie Bildungsangeboten in Form von Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Mit der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Lange Straße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz und damit an die umliegenden Ortsteile angebunden. Mit der rd. 250 m östlich des Plangebietes gelegenen Haltestelle Sabbenhausen Bruggensiek-Lügde besteht zudem ein fußläufiges ÖPNV-Angebot, die Bushaltestelle wird regelmäßig von den Buslinien 761 und 762 bedient.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Umliegend ist ebenfalls AFAB dargestellt.

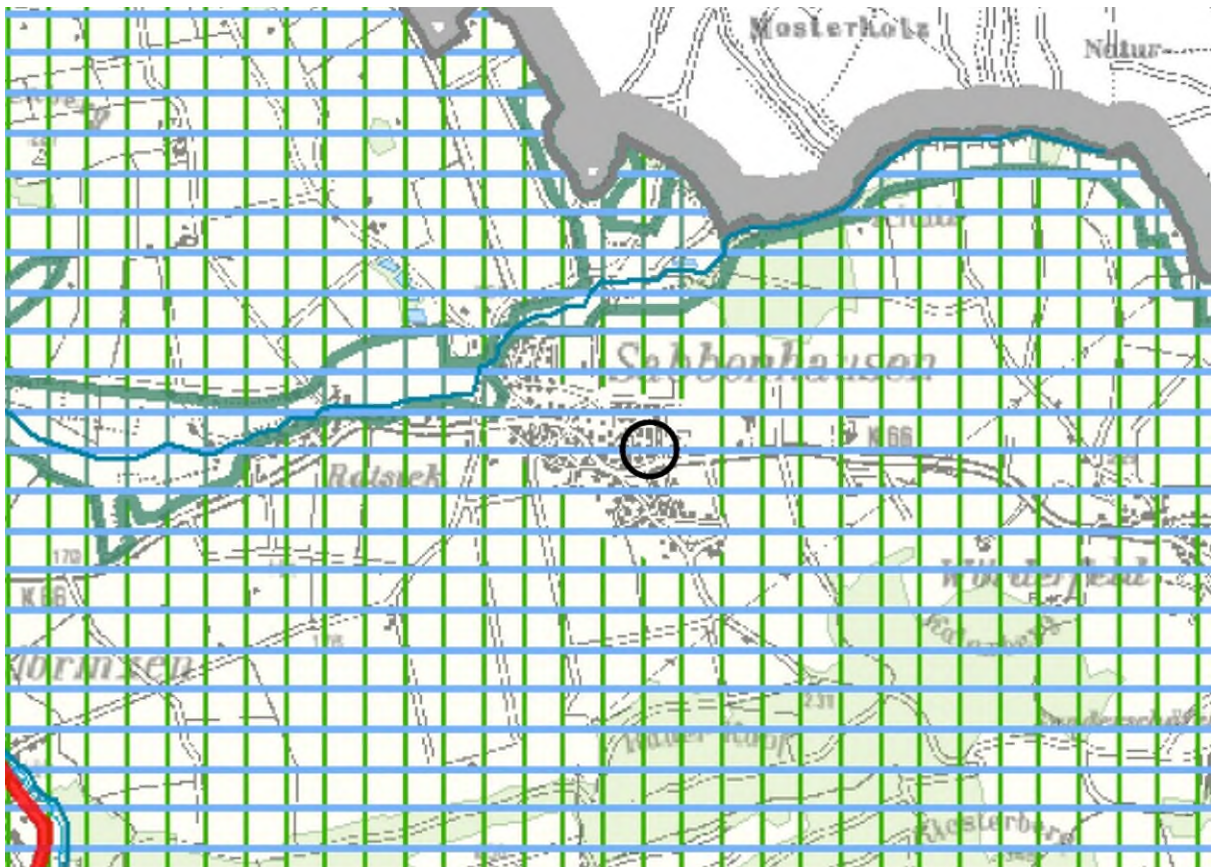


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. In dem Entwurf wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Lügde bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG).

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lügde wird das Plangebiet vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

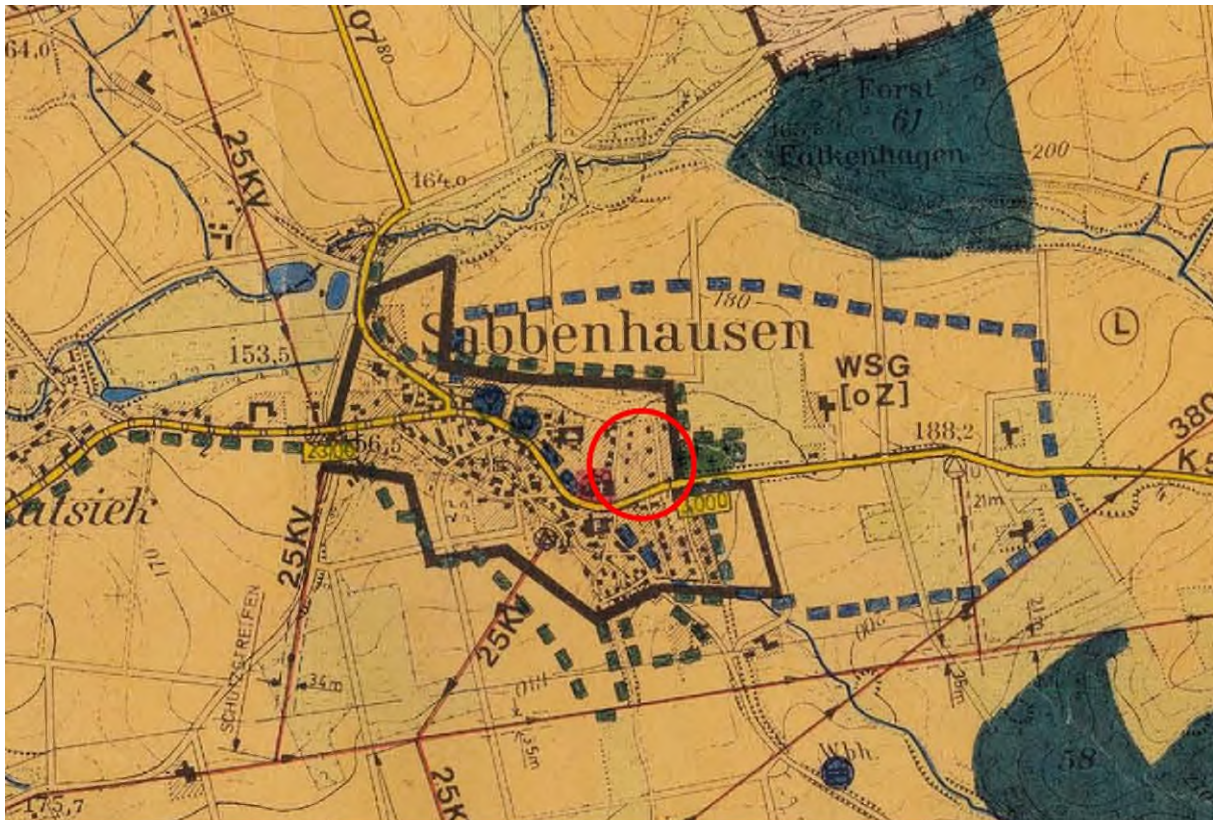


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lügde, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Pyromonter Bergland sowie südliches Lipper Bergland“ grenzt östlich an den Siedlungsrand des Ortsteils Sabbenhausen an. Die Schutzziele bestehen zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen vielfältigen Funktionen Wasserschutz, Klimaschutz, Bodenschutz Biotop- und Artenschutz. Zudem in der Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie zur Erhaltung und Entwicklung des für den Planungsraum typischen Landschaftsbildes mit seinen prägenden Tälern, naturnahen Waldbeständen, geomorphologischen Ausprägungen und gliedernden und belebenden Elementen. Darüber hinaus für die Erhaltung und Sicherung der besonderen Bedeutung des Planungsraumes für die Erholung.

5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan 09/01 „Auf dem Kiel/Mönchenkamp“ setzt für den Änderungsbereich im Norden ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Im Süden ist ein Gewerbegebiet

festgesetzt, der mittlere Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Für den gesamten Änderungsbe-
reich ist eine offene Bauweise festgesetzt, für das WS und MI erfolgt zudem die Regelegung, dass
ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern zulässig sind. Darüber hinaus sind maximal zwei Vollge-
schosse sowie eine Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Als Dachform sind ausschließlich Sattel-
dächer zulässig.

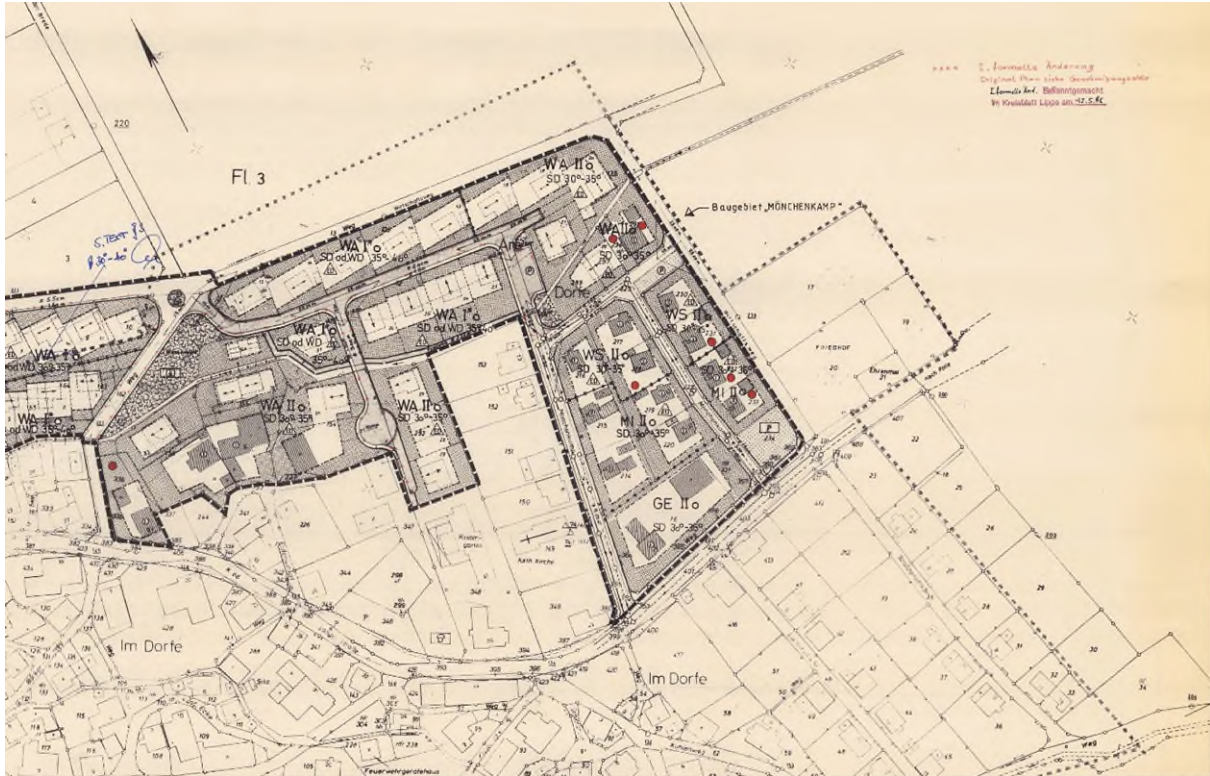


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 09/01 „Auf dem Kiel/Mönchenkamp“ der Stadt Lügde, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung soll zum einen eine maßvolle Nachnutzung für den vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden des Plangebietes vorbereitet werden und zum anderen soll die städtebauliche Situation planungsrechtlich gefasst werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin ausgehend von der Straße Mönchenkamp, die das Plangebiet sowohl von Norden, Osten und Westen umgibt. Die technische Erschließung kann ebenfalls über die vorhandenen Leitungsanlagen in der Straße Mönchenkamp erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sind bereits die bestehenden Wohngebäude im nördlichen Bereich vorhanden. Für den bestehenden Gewerbebetrieb wird eine Nachnutzung in Form von Wohnen vorbereitet.

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung der Fläche sieht eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Darüber hinaus sollen entsprechend des Bestandes ausschließlich Satteldächer zulässig sein.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Da die vorhandene Wohnnutzung des angrenzenden Gebietes fortgeführt und die im Bestand vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gefasst werden soll, wird für das gesamte Plangebiet ein

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind die gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO: ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. 2) wird die GFZ im Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies liegt unter des Orientierungswertes von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich damit an der bestehenden Bebauung. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum (Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Zahl der Vollgeschosse

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Durch die Festsetzungen wird die bestehende Struktur fortgesetzt und eine einheitliche Gestaltung der Gebäude sichergestellt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Weitergehende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sollen im Zuge der Planung nicht getroffen werden. Mit der Regelung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie zur Dachneigung erfolgt bereits eine hinreichende Regelung zur Begrenzung der Gebäudehöhe.

Mit diesen Festsetzungen wird eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung der Baukörper gelassen, sodass zum einen klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aber auch moderne Gebäudetypen mit 2 Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach (sog. Stadtvillen) möglich sind.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungszusammenhang von Lügde ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände und maximale Baukörperlängen von 50 m eingehalten werden, geprägt. Der bauliche Bestand innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls in offener Bauweise errichtet.

Innerhalb des Plangebietes soll die vorhandene Struktur weiterhin bestehen bleiben und somit wird entsprechend der derzeitigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 09/01N für das geplante allgemeine Wohngebiet weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sollen mit einem umlaufenden Abstand von 3,00 m zu den Plangebietsgrenzen eine große Flexibilität zur Baukörperdisposition bieten.

7.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der umlaufenden Straße Mönchenkamp, welche das Plangebiet im Norden, Osten und Westen umschließt sowie im südlichen Bereich von der Lange Straße.

Eine direkte Erschließung der Baugrundstücke ausgehend von der Lange Straße ist nicht üblich und auch im weiteren Verlauf nicht gegeben, sodass eine Erschließung des Plangebietes hierüber kein Planungsziel darstellt. Mit der Planung soll die vorhandene Situation nicht verändert werden, sodass entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

7.5 Grünordnung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB werden im Plangebiet Empfehlungen getroffen, durch die den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll.

Dachbegrünung

Für flach geneigte Dächer und Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird empfohlen, diese begrünt auszubilden. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sollten mindestens extensiv ausgeführt werden. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Naturnahe Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Empfehlungen zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sollten möglichst naturnah und strukturreich bepflanzt und gärtnerisch angelegt werden, um eine Mindestgrünqualität zu gewährleisten. Je Baugrundstück sollte daher ein heimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Es wird empfohlen, die Oberfläche von Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrassen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o.ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der Bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

Mit den vorstehend beschriebenen Empfehlungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzgeboten gem. § 9 (1) 25a BauGB soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gestaltung der Baugrundstücke und der Baukörper in ökologischer, stadtklimatischer und siedlungswasserwirtschaftlicher Hinsicht optimiert werden.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachgestaltung

Um ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild des Wohngebietes sicherzustellen, werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Mit der gewählten Dachneigung wird den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude ermöglicht. Bei aneinander liegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen, da diese regelmäßig mit Flachdächern ausgebildet werden und die Dachlandschaft hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt oder gestört wird.

Dachaufbauten

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Für Zwerchhäuser, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Zusätzlich dürfen die Gauben an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Die Regelungen zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten vermeiden und zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft auf ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild abzielen.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden gem. § 62 (1) Nr. 3 BauO NRW allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung wie das Dach auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,4 m über der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Die Regelung trägt dazu bei, die Höhenlage der Gebäude innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, sodass insbesondere im südlichen Teilbereich eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung vermieden wird.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift für eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig. Die Freiflächen sind unversiegelt zu belassen und

gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder zur Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,00 m - 5,00 m zu den Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Grundstücke/ Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Mülltonnen dürfen auch in Vorgärten untergebracht werden, solange ein ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat die Einschränkung in der Versiegelung bzw. der Einsatz von sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. Es erfolgt eine Höhenbegrenzung sowie Vorgaben zur Materialität, die dennoch den Sichtschutz privater Freibereiche sicherstellen. So sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich.

Innerhalb der definierten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenoberkante zulässig, um eine Wahrnehmbarkeit der Vorgärten von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen sowie ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen. So wird im Bereich der Straße Mönchenkamp vermieden, dass eine „Tunnelwirkung“ des Straßenraumes entsteht und zudem wird ein attraktives, kleinteiliges Erscheinungsbild sichergestellt. Außerhalb der definierten Vorgartenbereiche liegen allerdings nicht die Vorgärten, sondern die privaten Wohngärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für diese Bereiche soll den späteren Nutzern die Errichtung eines Sichtschutzes ermöglicht und somit die Einsehbarkeit privater Grundstücksbereiche verhindert werden. Daher sind für diese Bereiche Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Mönchenkamp erfolgen.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Mönchenkamp erfolgen.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und allgemein zulässig.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Mönchenkamp erfolgen.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Die Straßen sind mit einem Querschnitt von 9,0 m ausreichend dimensioniert.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Änderung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sabbenhäusen. Die Fläche unterliegt derzeit bereits einer wohnbaulichen Nutzung und südlich einer gewerblichen Nutzung.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes bestehen bereits, sodass sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Für den bestehenden Gewerbebetrieb im Süden des Plangebietes wird eine wohnbauliche Nachnutzung vorbereitet.

<p>Pflanzen und Tiere</p>	<p>Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den Randbereichen und auf den privaten Grundstücksflächen sind Abpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand vorhanden.</p> <p>Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln und Fledermäusen als Quartier nutzbar sind.</p> <p>Das Plangebiet weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.</p>	<p>Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Abriss sowie Fäll- und Rodungsarbeiten Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 9.2 Artenschutz).</p>
<p>Naturraum und Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.</p>
<p>Boden und Fläche</p>	<p>Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 0,86 ha auf. Die Fläche ist im Bestand zu einem Großteil versiegelt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet steht als Boden Parabraunerde an. Die Schutzwürdigkeit besteht gem. Bodenkarte NRW aufgrund fruchtbarer Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürlicher Bodenfruchtbarkeit.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine maßvolle Nachnutzung für den bestehenden Gewerbebetrieb vorbereitet und die städtebauliche Situation planungsrechtlich gefasst werden. Somit wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,4 auf das in § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte Maß beschränkt.</p>

Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ zuzuordnen. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls diesem Klimatop zugeordnet. An den Siedlungsrand grenzt der Landschaftsraum an, der dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet ist. Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine starke thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von >35 bis 41°C. Die angrenzenden Freiflächen weisen in der Kategorie „Grünfläche“ eine extreme thermische Belastung von >41°C tagsüber auf. Nachts herrscht im Plangebiet ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom von >300 bis 1500 m³/S. Der Siedlungsbereich ist mit keiner nächtlichen Überwärmung von <17°C bewertet. Somit kommt dem Plangebiet heute keine wichtige Funktion als Frischluftschneise zu. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet eine günstige thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen. Für den angrenzenden Freiraum besteht eine geringe thermische Ausgleichsfunktion.	<p>Mit der Bebauung des Plangebietes gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ist keine Verschiebung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Das Plangebiet ist derzeit bereits überbaut, sodass sich gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen ergeben. Darüberhinausgehende Summationseffekte sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zur thermischen Belastung ist tagsüber weiterhin von einem Empfinden von >35°C bis 41°C auszugehen, sodass hier keine Veränderung gegenüber dem Bestand zu erwarten ist. Nachts ist im Plangebiet keine nächtliche Überwärmung von <17°C zu erwarten, die bereits heute gegeben ist. In der Gesamtbetrachtung wird das Plangebiet auch weiterhin eine günstige thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen.</p> <p>Durch die bestehende örtliche Situation kommt es somit zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation. Erhebliche nachteilige Effekte für das angrenzende oder sonstige Siedlungsgebiet Lügdes sind durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus

diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um heute bereits bestehende Wohngebäude sowie ein Gewerbebetrieb im Siedlungszusammenhang von Sabbenhäusern. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, an den Randbereichen sowie auf den privaten Grundstücksflächen sind Einzelbäume und Abpflanzungen mit Sträuchern vorhanden. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken“ und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 4 im Messtischblatt 4021) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 1 Fledermaus- und 24 Vogelarten potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsch als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Eine Inanspruchnahme der Fläche hat keine Auswirkungen, da sich das Plangebiet selber nicht als Lebensraum für besonders schutzwürdige Arten eignet. Zudem bestehen die vorhandenen Gebäude bereits, sodass sich an der Eigenart des Plangebietes keine grundlegenden Änderungen ergeben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung.

Der Abriss baulicher Anlagen sowie die Rodung von Gehölzen sind davon unbenommen ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) unbedenklich. Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten zu mindern, hat eine Fällung generell außerhalb der Aktivitätszeit, somit im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar zu erfolgen. In diesem Zeitraum ist die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung aufgrund der Winterruhe von Fledermäusen deutlich reduziert.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Überwinterungszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt bereits auf einen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen

tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis auf zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden von der Planung somit nicht berührt.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem sich im Wesentlichen auf das in Verbindung mit Flüssen stehenden Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses keine Wasserstände vermerkt werden. Ein Regelungserfordernis besteht in Bezug auf Starkregenereignisse mithin nicht.

10.2 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Die Flächen sind derzeit im Bestand bereits zu einem Großteil versiegelt und werden sowohl zu Wohn- als auch gewerblichen Zwecken genutzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet Pseudogley und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

10.3 Belange des Denkmalschutzes

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.4 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de