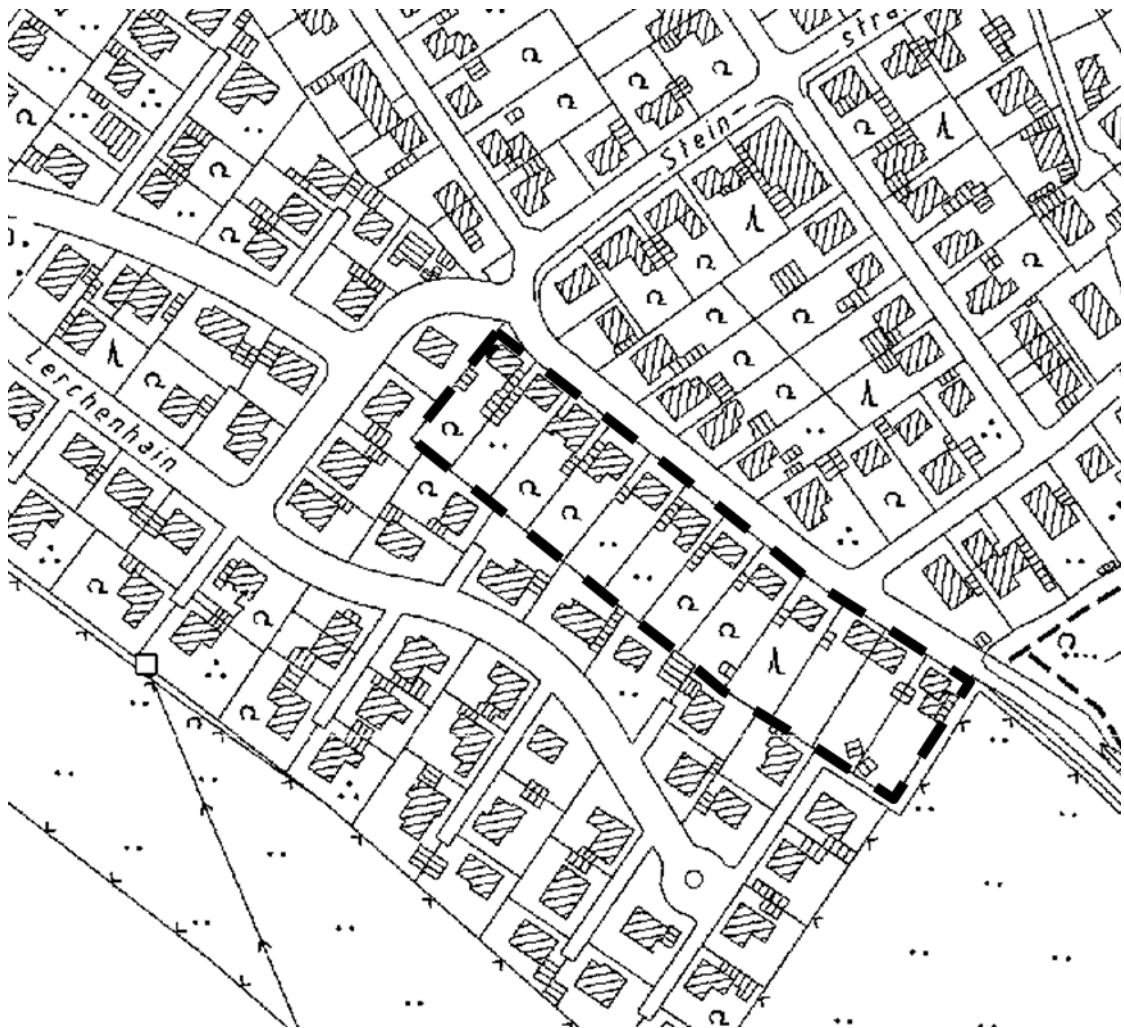




Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße Süd“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage gem. § 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Erforderlichkeit
3. Lage und Geltungsbereich
4. Verfahren
5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 - 5.1. Ziele der Raumordnung
 - 5.2. Flächennutzungsplan
 - 5.3. Landschaftsplanung
 - 5.4. Bebauungsplanung
6. Planinhalte und Planfestsetzungen
 - 6.1. Städtebauliches Konzept
 - 6.2. Erschließung des Plangebietes
 - 6.3. Belange des Immissionsschutzes 7 Altlasten
 - 6.4. Planfestsetzungen
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 7.1. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.2. Sonstige Auswirkungen
8. Bodenordnung
9. Flächenbilanz

Anlage:

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln beruht auf dem dreistufigen Vorgehen A) Qualitätssicherung im Bestand, B) Baulücken schließen und Nachverdichtung sowie C) Ausweisung neuer Baugebiete. Vor diesem Hintergrund wurden auf dem Gemeindegebiet mögliche Nachverdichtungsgebiete geprüft.

Nachverdichtung bezeichnet die Entwicklung innerörtlicher Flächen, die sich von ihrer Größe und Lage her für die Entwicklung von Bauland eignen. Dies sind größere zusammenhängende Flächen oder auch mehrere größere Grundstücke, auf denen sich noch ein zweites Haus realisieren ließe. Oft sind die potentiellen Nachverdichtungsflächen für eine Bebauung noch nicht ausreichend erschlossen und das geltende Baurecht steht einer baulichen Nutzung entgegen. Bei der näheren Prüfung von in Frage kommenden Flächen auf Nottulner Gemeindegebiet, hat sich der südliche Bereich der Steinstraße als besonders geeignetes Gebiet herausgestellt. In der Folgezeit (2013) wurden unter intensiver Beteiligung und Beratung der Eigentümer ein Konzept und städtebauliche Entwürfe zur Umsetzung der Nachverdichtung erarbeitet. Zielstellung ist es, im Sinne der Nachverdichtung ein Baufeld in „2. Reihe“ zu schaffen. Somit kann, wenn auch in geringem Umfang, Bauland geschaffen werden, welches z. B. hinsichtlich der Grundstücksgröße dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist. Die bestehende Infrastruktur wird besser ausgelastet.

2. Erforderlichkeit

In der Gemeinde Nottuln besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken, deren Fortbestehen auch weiterhin erwartet wird. Dieser Bedarf kann in den letzten Jahren nicht mehr durch ein entsprechendes Angebot von Baugrundstücken gedeckt werden. Dabei werden verstärkt Baugrundstücke im Ortsteil Nottuln selbst nachgefragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Steinstraße Süd werden 12 neue Baugrundstücke in relativ zentraler Lage mit einer Größe von rund 400 m² geschaffen. Mit dieser Größe wird dem aktuellen Bedarf entsprochen.

Aktuelle Bevölkerungsprognosen erwarten für Nottuln eine geringe Abnahme der Bevölkerungszahl auf etwa 19.500 Einwohner im Jahr 2025 (Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Demografiebericht Nottuln 2014). Die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen führt jedoch in Kombination mit der Tendenz zu steigendem Wohnraum je Einwohner zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum. Dieser Situation kann insbesondere durch Vorhaben der Nachverdichtung bedarfsgerecht entsprochen werden.

3. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Nottuln und umfasst ca 10.000 m² (1 ha). Im Norden grenzt die Steinstraße an, im Süden und Westen wird der Bereich durch die Straße Lerchenhain begrenzt, im Osten durch landwirtschaftliche Fläche.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße Süd“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung. Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Stattdessen wurde am 17.04.2014 im Amtsblatt darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit im Zeitraum von 24.04.2014 bis 08.05.2014 über die Ziele und des Bebauungsplanes informieren und äußern kann.

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

5.3. Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

5.4 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße Süd“ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

6. Planinhalte und Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist in zwei Teilabschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben unterteilt.

Der nördliche Bereich umfasst die bestehende Bebauung entlang der Steinstraße. Die hier befindlichen freistehenden Einfamilienhäuser verfügen größtenteils über große und tiefe Grundstücke, die bislang in den zurückliegenden Bereichen ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Ziel ist es

dabei auf aufwändige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zu verzichten, um so die bauliche Nutzung der Gärten für die Eigentümer attraktiver zu machen.

Im südlichen Teilbereich werden zwölf neue Baugrundstücke entstehen, unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung werden 12-24 Wohneinheiten möglich. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand und unter der Berücksichtigung der rückwärtigen Lage, ist das neue Wohngebiet ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser ausgelegt.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Steinstraße. Bei Bebauung der hinteren Baugrundstücke erfolgen die Zufahrten entweder separat für das jeweilige Baugrundstück oder für zwei Grundstücke gemeinsam über die vorderen Grundstücke. Die Zufahrten werden nach Bedarf privat realisiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Baugrundstücke ist selbst bei vollständiger Bebauung kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Der zusätzliche Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz abfließen.

In fußläufiger Entfernung an der Dülmener Straße befindet sich die Haltestelle „Lerchenhain“. Hier verkehrt die Buslinie S 60 (Schnellbus Münster – Nottuln) und die Linie R63 (Nottuln-Roxel-Münster). Zusätzlich verkehrt vom Ortszentrum aus die Linie T85 nach Nottuln - Appelhülsen, Bf. Hierüber besteht der Anschluss an den überörtlichen Verkehr. Vom Bahnhof Appelhülsen besteht im 30 min-Takt eine Verbindung nach Münster und in Richtung Essen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Steinstraße angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln für weitere Bebauungen im Ortsgebiet von Nottuln zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Eine Entscheidung hinsichtlich der Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge der Einleitungsgenehmigung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Nach entsprechenden Berechnungen unter Berücksichtigung der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet bestehen aus Sicht der Gemeindewerke Nottuln hinsichtlich der Überlastung des Abwassersystems in der Steinstraße auf Grund des B- Planvorhabens keine Bedenken.

Nahversorgung / Schulangebot

Die neuen Baugrundstücke befinden sich in guter fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Nottuln (ca. 1000 m), wo sich ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot findet. Nördlich des

Ortskerns befindet sich zudem der Versorgungsbereich Franz-Rhode-Platz mit einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt (ca. 700 m). Entlang der Appelhülsener Straße findet sich ein über den täglichen Bedarf hinausgehendes großes Angebot an großflächigem Einzelhandel.

Im Ortsteil Nottuln findet sich ein vollständiges Schulangebot. In unmittelbarer Nähe zur Steinstraße westlich der Dülmener Straße liegt das Schulzentrum Nottuln mit Kindergärten, Grundschule und das Gymnasium Nottuln. Das Angebot der Nachverdichtung dient auch dazu, die bisher vorhandene Infrastruktur langfristig abzusichern.

6.3 Belange des Immissionsschutzes / Altlasten

Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt. Zusätzliche Lärmimmissionen sind durch die Baugrundstücke nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich im jetzigen Bestand um die Gärten von zurzeit zum Wohnen genutzten Grundstücken. Altlasten sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Verdachtsflächen sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

6.4 Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet 1 (Bestand) und Allgemeines Wohngebiet 2 (Nachverdichtung) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, qualitativ hochwertiges Wohnen zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

Die allgemein im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ und „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ sowie die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ausgeschlossen, weil diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 ebenfalls aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf max. zwei (II), im WA 2 auf max. eins (I) begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und soll gewährleisten, dass die Gebäudehöhe im hinteren Bereich der Grundstücke niedriger ist als im vorderen. Um die hinsichtlich der Geschossigkeit weitgehend homogene Bebauung zu erhalten und um im Falle einer Nachverdichtung keine städtebaulich unerwünschten Höhengsprünge auf engem

Raum zu ermöglichen, wird somit die Zahl der Vollgeschosse hier stärker eingeschränkt als im vorderen Bereich der Grundstücke.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. So kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke – auch im angrenzenden bereits bebauten Bereich – durch z. B. Schattenwurf begrenzt werden und sich ein harmonisches Straßenbild ergeben. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengrachte der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Innerhalb des WA 1 wird die Traufhöhe auf maximal 4,5 m, die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt. Innerhalb des WA 2 wird die Traufhöhe auf maximal 3,5 m, die Firsthöhe auf maximal 8,0 m festgesetzt.

Diese Festsetzung soll ebenfalls gewährleisten, dass die Gebäudehöhe im hinteren Bereich der Grundstücke niedriger ist als im vorderen. Das Gesamtbild der nachbarschaftlichen Bebauung soll durch die Nachverdichtung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung festgeschrieben. Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäusern zulässig, im WA 2 nur Einzelhäuser. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrecht erhalten und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert.

Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Im WA 1 werden die Baugrenzen im vorderen Bereich in einem Abstand von drei Metern zur Verkehrsfläche (zur Steinstraße) festgesetzt. Im hinteren Bereich sind die Baugrenzen im WA 1 weiter gefasst als im WA 2, da sie die Lage der Bestandsgebäude einschließlich der Nebengebäude berücksichtigen und kleiner An- und Umbauten nicht erschwert werden sollen. Im WA 1 werden die Baugrenzen im vorderen Bereich in einem Abstand von drei Metern zur den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Im hinteren Bereich beträgt der Abstand zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen aus Rücksichtnahme 7-8 Meter. Grundsätzlich dient diese Ausweisung der Baugrenzen im WA 2 dazu, neue Baukörper und Garagen/Carports so anzuordnen, dass eine eindeutige Orientierung (vorne und hinten) und geschützte private Freibereiche entstehen.

Im WA 1 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der bestehende Charakter der Bebauung an der Steinstraße aufgenommen. In der festgesetzten Vorgartenfläche sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, Sichtdreiecke der Grundstücksausfahrten im Bereich der Steinstraße sicher zu stellen.

Im WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist bis zu 2 m zulässig. Dies dient insbesondere dazu, einen einheitlichen Gartencharakter der hinteren Bereiche der neuen Baugrundstücke zu gewährleisten. Diese soll weitgehend frei von Gebäuden bleiben. Nebenanlagen und Stellplätze sind hingegen im WA

2 auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, da von diesen keine besondere städtebauliche Beeinträchtigung ausgeht.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Nachverdichtungsbereiches und dient dem beabsichtigten Charakter eines ruhigen Wohngebietes. Dadurch werden auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

Verkehrsflächen

Für die geplante Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke südlich der Steinstraße sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen nötig. Die Zufahrten zu den im hinteren Bereich liegenden Baugrundstücken erfolgen von der Steinstraße aus über die privaten Grundstücke, in Einzel- oder Doppelschließung. Die Stellplätze liegen auf den Grundstücken.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bei Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgen die Zufahrten zu diesen über die vorderen Grundstücke. Hierfür wird u. U. die Eintragung von Geh- und Fahrrechten notwendig.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl.

Einzige Einschränkung ist hier die Dachgestaltung. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachaufbauten dienen dazu, eine homogene Dachlandschaft zu erzeugen. Dabei wird die Dachgestaltung der umgebenden, bestehenden Bebauung als Maßstab herangezogen.

Für Hauptgebäude im WA 1 sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Für Hauptgebäude im WA 2 sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig. Ziel ist damit, die Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke der Bestandsbebauung vorne unterzuordnen bzw. Sprünge in der Höhenentwicklung zu verhindern. Die Firstrichtung ist so festgesetzt, dass sie der bestehenden Bebauung entspricht.

Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 % der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten. Ziel dieser Festsetzungen ist ebenfalls, ein einheitliches und harmonisches Bild zu erzielen.

Kampfmittel

Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller Bauarbeiten sollte daher mit gebotener Vorsicht erfolgen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Abwägung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße Süd“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt. Auch ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

Zustandsbeschreibung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig bereits durch Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gärten genutzt. Die Gärten sind überwiegend mit Rasenfläche und weiteren Anpflanzungen, darunter Hecken, Büsche und Bäumen ausgestattet.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bebauungsplan Nr. 137 dient im Sinne dieses Grundsatzes der Nachverdichtung. Es entsteht die Möglichkeit, den hinteren Teil von großen, zum Wohnen genutzten Grundstücken zukünftig strukturiert zu bebauen. Hierfür wird in geringem Umfang zusätzlich Fläche versiegelt. Aufgrund der Größe der Grundstücke bleiben Gartenflächen dennoch erhalten. Zusätzlicher Boden wird nicht in Anspruch genommen. Zur Begrenzung der Inanspruchnahme wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 0,4 festgesetzt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird im südlichen Bereich eine Nachverdichtung erlaubt.

Die neuen Baugrundstücke führen zu einer Inanspruchnahme bisher als Garten genutzter Flächen. Dabei kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen mit Auswirkungen auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung. Weiterhin kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten von Tieren und einer Änderung der Vegetation.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten. Da das Plangebiet von Bebauung umschlossen ist, ist es vom Landschaftsraum aus nicht oder nur gering wahrnehmbar.

Artenschutz

Die Gemeinde hat eine sog. artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben, um rechtzeitig einen möglichen Konflikt zwischen dem Bebauungsplan und dem Artenschutzrecht zu erkennen. Durch das Gutachten soll festgestellt werden, ob im Bereich des Bebauungsplans planungsrelevante Arten zu erwarten sind und ob durch die geplanten Maßnahmen Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die durchgeführten Ermittlungen zur Verbreitung planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem Umfeld ergaben keine konkreten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten wie Vögel, Amphibien und Fledermäuse.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind Fledermäuse verbreitet und nutzen die Gärten des Untersuchungsgebietes zur Jagd. Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen an den Bäumen des Untersuchungsgebietes sind jedoch sehr unwahrscheinlich, da entsprechende Höhlen, Rindenabschälungen, Risse und Spalten nicht festgestellt wurden. Die Gebäude besitzen keine erhöhte Qualität als Lebensraum für Fledermäuse, da sie intensiv genutzt werden. Dennoch können hinter Wandverkleidungen und in Spalten einzelne Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Verschiedene Singvögel sind in den Gärten verbreitet. Raub- und Großvögel (Sperber, Uhu, Kuckuck, Turmfalke, Rebhuhn, Waldkauz etc.) können aufgrund der für diese Arten ungeeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden und wurden auch von den Anwohnern nicht festgestellt. Darüber hinaus können ebenfalls folgende Vogelarten ausgeschlossen werden: Schwalben, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Nachtigall, Feldsperling. Deren spezielle Habitatansprüche werden im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt. Eine Verbreitung dieser Arten ist daher nicht wahrscheinlich.

Bei den vorzunehmenden Eingriffen zur Umsetzung der Planung sollte die Rodung der Bäume und das Abräumen der Sträucher außerhalb der Brutzeiträume von Vögeln (1.3. – 30.9.) erfolgen. Zu erhaltende Einzelbäume sind durch entsprechende Maßnahmen während der gesamten Bauphase zu schützen bzw. zu sichern, damit sie keinen Schaden nehmen. Bei einem möglicherweise erforderlichen Rückbau von Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich sollte im Vorfeld eine fachkundige Begehung im Hinblick auf eine Fledermausbesiedlung erfolgen, zumal der Rückbau möglicherweise erst zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt durchgeführt wird. Der Rückbau selbst ist außerhalb der möglichen Nutzung des Gebäudes durch spaltenbewohnende Fledermäuse als Winterquartier (1.10. – 31.3.) vorzunehmen, um die Gefahr der Störung von Fledermäusen in möglicherweise unerkannten Winterquartieren auszuschließen.

In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung der Empfehlungen durch den Rückbau der Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich und die Rodung der erforderlichen Bäume im Untersuchungsgebiet planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) und/oder nicht

ersetzbare Biotope (vgl. § 19 Abs. 3 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden; desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten führen könnten.

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bzw. die Zulassungs- und Durchführungsbeschränkungen des § 19 Abs. 3 BNatSchG ist somit nicht erkennbar. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

7.2 Sonstige Auswirkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8. Bodenordnung

Die Flächen der neuen Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der jeweiligen jetzigen Grundstücksbesitzer. Diese wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes an den Überlegungen zur Nachverdichtung beteiligt. Das städtebauliche Konzept wurde gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt: ca. 10.060 m²

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2): ca. 4.500 m²