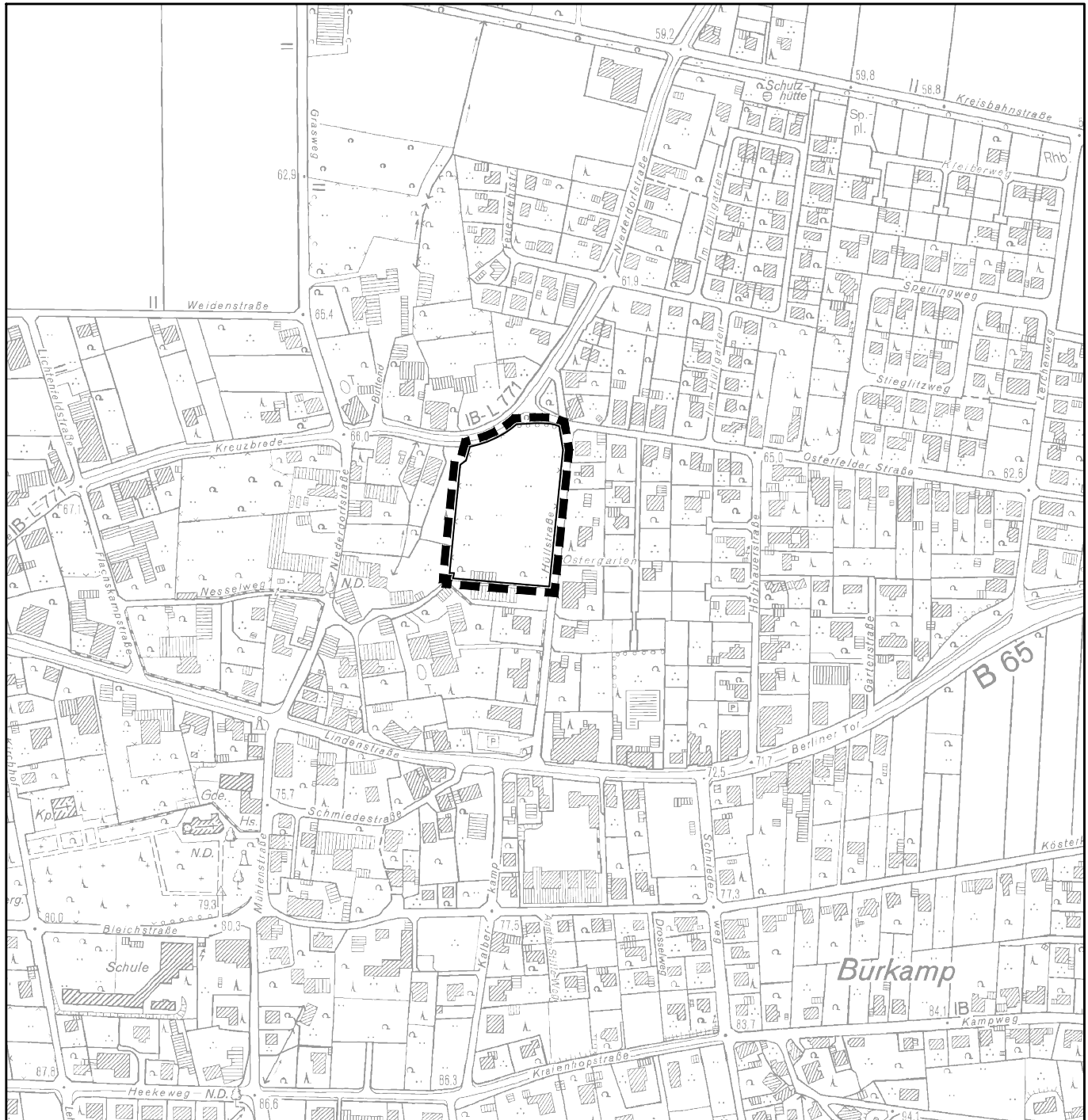


Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G28

"Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße"
- 2. Änderung

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Lübbecke –
Bebauungsplan G 28
„Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße“ – 2. Änderung
Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-16038011-03 / 28.02.2017

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
3.	Situation des Planbereiches.....	5
4.	Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben.....	6
4.1	Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.	Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1	Bebauung	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Gestaltung.....	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung.....	10
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	11
7.1	Immissionsschutz	11
7.2	Altlasten	11
7.3	Natur und Landschaft / Grünflächen	11
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	12
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	13
10.	Flächenbilanz.....	13

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen.....	14
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1 Geologie / Boden	14
1.2 Gewässer / Grundwasser.....	14
1.3 Klima / Lufthygiene	15
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	15
1.5 Orts- / Landschaftsbild	16
1.6 Mensch / Gesundheit	16
1.7 Kultur- / Sachgüter.....	16
1.8 Wechselwirkungen	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.1 Boden.....	17
2.2 Wasser.....	17
2.3 Klima / Lufthygiene	17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	17
2.5 Orts- / Landschaftsbild	17
2.6 Mensch / Gesundheit	18
2.7 Kultur / Sachgüter.....	18
2.8 Wechselwirkungen	18
2.9 Nichtdurchführung der Planung	18
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	19
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	19
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	20

Anhang:
 Empfehlungsliste Gehölze

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat am 08.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes G 28 „Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße“ – 2. Änderung beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Gehlenbeck, Flur 7 und wird durch die Flurstücke Nr. 790 und Nr. 791 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Katasteramtes Minden-Lübbecke (16-BSN-00318) vom 15.02.2016.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Stadt Lübbecke, eine bereits für Wohnbebauung (innerhalb eines „Dorfgebietes“) vorgesehene Fläche aktuellen Planungsanforderungen anzupassen. Insbesondere die eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen und die explizit festgesetzten Firstrichtungen des Ursprungsbebauungsplanes verhindern energetisch orientierte Bauvorhaben auf angemessen großen Baugrundstücken mit einer aktuellen Anforderungen entsprechenden Erschließung. Eine zudem zunächst vorgesehene Vorbereitung für eine Einrichtung betreuten Wohnens wird an dieser Stelle des Ortes nicht weiterverfolgt.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört nach einschlägiger Kommentierung des BauGB auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der überlagerte Teil des Ursprungsbebauungsplanes unwirksam.

3. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Bundesstraße B 65 im Zentrum des Lübbecker Stadtteils Gehlenbeck. Er ist zweiseitig von Erschließungsstraßen begrenzt. An diese Verkehrsflächen schließt überwiegend Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an.

Die Plangebietsfläche stellt sich bislang komplett als Grünlandfläche dar. Ein in der Deutschen Grundkarte (DGK 5) noch abgebildetes Gebäude an der Südseite des Geltungsbereiches ist nicht mehr existent.

Das gesamte Plangebiet befindet sich am nördlichen Hang des Wiehengebirgszuges und weist eine deutliche Neigung in nördlicher Richtung auf. Die Fläche fällt von ca. 68,65 m im nördlichen Bereich auf ca. 65,32 m ü NHN nahe der Niederdorfstraße. Zwischen dem Plangebiet und der Niederdorfstraße besteht zudem ein Geländeversprung von ca. 1 – 1,5 m.

Zwischen dem südlichen Gebietsrand und der Niederdorfstraße befindet sich eine kleine Buschgruppe mit einer überkronenden Linde. Innerhalb des Änderungsgebietes stehen im südwestlichen Bereich zwei Birnbäume. Ansonsten ist die Fläche gehölzfrei.

Südwestlich angrenzend an den Planänderungsbereich befindet sich eine weitere Grünlandfläche, die regelmäßig gemäht wird.

Zu den beiden Verkehrsflächen sowie zur südlichen Grundstücksgrenze ist das Plangebiet durch Sandsteinmauern abgegrenzt. Die Mauern entlang der Verkehrsflächen weisen zur Grundstücksseite Höhen zwischen 0,05 und 0,52 m und zur Straßenseite zwischen 0,52 m und 1,40 m auf. Diese Mauer befindet sich gemäß Vermessungsergebnis vollständig auf dem Flurstück Nr. 791. Die südliche Mauer ist von größerer Höhe und bildet eine Sichtgrenze zum angrenzenden Grundstück.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht in dem relevanten Bereich „Dorfgebiete“ sowie am westlichen Rand „Grünflächen“ vor. Die verkehrliche Erschließung wird darin über eine 5,50 m breite „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ aus südöstlicher Richtung und eine gleichartig festgesetzte 3,00 m breite Fußweganbindung aus südwestlicher Richtung erschlossen.

4. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

4.1 Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb großflächig ausgewiesener „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ (ASB). Gleichzeitig besteht eine randliche Überlagerung mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Weitere Darstellungen liegen für diesen Teilbereich und sein näheres Umfeld nicht vor.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Dieser Bereich wird von einer Ausweisung als „Wasserschutzzone III A“ überlagert. Eine 30 kV-Trasse verläuft gemäß Darstellung in der benachbarten Hüllstraße.

Damit ist die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Die Stadt Lübbecke beabsichtigt an der Nahtstelle von neuerer Wohnbebauung und historischen Dorfkernstrukturen einen kleinen Neubaubereich zu entwickeln.

Der Plangeltungsbereich soll Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 600-980 m² ermöglichen. Entsprechend des teilweise noch vorhandenen Dorfcharakters sollen die Gebäude „locker“ als Einzel- oder Doppelhäuser platziert werden.

Die randliche Sandsteinmauer soll berücksichtigt werden, um diese ortskerntypische Einfriedungsform zu erhalten. Nur an einer Stelle ist ein Durchbruch für die verkehrliche Erschließung erforderlich.

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan setzt großflächig – und dabei in zwei Kategorien unterschiedene – „Dorfgebiete“ fest. Dies begründet sich aus den historischen Strukturen des Gebietes und den bis heute in kleinen Teilen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Aktivitäten. Der jetzige Änderungsbereich zielt zwar primär auf zukünftige Wohnnutzungen ab; gleichwohl handelt es sich weiterhin um einen durch Natursteinmauern klar dem ursprünglichen Dorfkern zugeordneten Bereich. Diese Zusammengehörigkeit soll sich auch weiterhin in der Baugebietsfestsetzung dokumentieren.

Der Zulässigkeitskatalog des § 5 BauNVO wird derart modifiziert, dass neben land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen auch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen allgemein zulässig sind. Damit sollen z. B. Ergänzungsnutzungen bereits im Umfeld vorhandener Betriebe ermöglicht werden oder aber gewerbliche Aktivitäten, die evtl. mit den landwirtschaftlich orientierten Aktivitäten der Nachbarbereiche verbunden sind, zugelassen werden.

Nicht allgemein zulässig sollen dagegen solche Nutzungen werden, die bislang nicht im Umfeld vorhanden und in deren Zusammenhang nicht erforderlich sind. Dies sind Kleinsiedlungen; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Tankstellen.

Bei diesen Einschränkungen sowie bei dem vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten wird auch die Absicht einer Reduzierung potenzieller Störquellen für eine Wohnnutzung berücksichtigt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nicht an den Obergrenzen der BauNVO, sondern an den im Ursprungsplan vorgesehenen Ausnutzungsmöglichkeiten. Diese hatten eine gebietstypische, lockere Baudichte (vergleichbar mit einem Allgemeinen Wohngebiet) vorgegeben.

Bei maximal zwei Vollgeschossen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) deshalb 0,4. Damit ist dennoch eine kompakte situationsangepasste Bebauung möglich.

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Abstandsregelungen der Bauordnung (BauONRW) zum Tragen kommen. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, was dem Siedlungsbild der Umgebung entspricht.

Die Bauhöhe reglementiert sich durch die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung. Zusätzlich werden maximale First- und Traufhöhen über Erdgeschossfertigfußboden festgelegt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe orientiert sich an der vorliegenden Geländehöhe und ist in Bezug zu NHN (Normalhöhennull) angegeben.

Die Anzahl der Baugrundstücke wird gegenüber dem Ursprungsplan um eines erhöht und damit die Größe der Grundstücke etwas reduziert.

Angesichts dennoch weiterhin relativ großer Grundstücke ist für die im B-Plan festgesetzten Bauflächen kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich am Abstand zu den Verkehrsflächen sowie zu den Grenzen der Baugrundstücke. Gegenüber den bisherigen engen „Baufenster“ erfolgt im Rahmen der Änderung eine leichte Vergrößerung, um den Bauherren mehr individuelle Spielräume zu geben.

5.2 Gestaltung

Um die Ortssilhouette im geschlossenen Siedlungsbereich nicht durch zu unterschiedlich aufragende Dachkörper zu stören, wird neben der Höhenbeschränkung durch die Geschossigkeit i. V. m. Dachneigung vom 38 – 50° zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe bestimmt (vgl. 5.1). Die Dachausprägung als Satteldach erhält neben einer zulässigen Dachneigungsspanne weitere gestalterische Einschränkungen, die sich am realisierten Bild der Umgebung orientieren und unangepasste Erscheinungsformen ausschließen sollen. Die Farbe der Dacheindeckung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Auch die Gestaltung der Fassaden hat sich an den historischen Vorgaben zu orientieren.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird zukünftig verzichtet, weil dies im Bereich relativ inhomogener dörflicher Strukturen nicht für erforderlich erachtet wird. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten zur Nutzung solarenergetischer Anlagen verbessert.

Da die Natursteinmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in besonderem Maße ortsbildprägend sind, sollen diese erhalten werden. Dies wird so hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Unterhaltung dieser Mauern wird durch die Stadt Lübbecke im Rahmen der Straßenunterhaltung gewährleistet. Zum Schutz der Mauern wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Hüllstraße (als Tempo 30 km/h-Zone) gegeben. Es besteht in südlicher Richtung eine kurzwegige Verknüpfung zur B 65 (Lindenstraße) und nach Norden zur L 771 (Niederdorfstraße). Verkehrlich relevante Mehrbelastungen für das bestehende Straßennetz werden durch die geänderten Gebietsnutzungen ebenso wenig erwartet wie Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs.

Zur Erschließung der Baugrundstücke wird eine Stichstraßenerschließung ausgehend von der östlich gelegenen Hüllstraße gewählt. Diese führt in südwestliche Richtung, um tendenziell einen höheren Anteil von Norden erschlossener Grundstücke zu gewährleisten. Eine hinreichend groß dimensionierte Wendeanlage ermöglicht das Wenden von Versorgungsfahrzeugen. Die Verkehrsflächenbreite ist derart konzipiert, dass ein bereichsweises Aufstellen von Kfz im öffentlichen Straßenraum möglich ist. Bei der Anlegung von Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen ist zur Grüngestaltung und zur Bewirkung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen die Pflanzungen von Einzelbäumen erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer (Schmutzwasser) werden nach Osten in das bestehende Leistungssystem eingespeist. Die vorhandene Kapazität des Mischwasserkanals DN 300 ist ausreichend dimensioniert.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über eine Erweiterung des vorhandenen Wasserleitungsnetzes erfolgen.

Da das Niederschlagswasser aufgrund der gutachterlich nachgewiesenen Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden kann und wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit keine technisch und wirtschaftlich vertretbare Lösung für eine Regenwasserrückhaltung mit ortsnaher Gewässereinleitung besteht, soll eine Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Der Bereich befindet sich innerhalb eines Gebietes, für das eine genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das über die Mischwasserkanalisation unmittelbar ohne etwaige Vorentlastungen in eine dem Stand der Technik entsprechende Mischwasserbehandlungsanlage (Regenüberlaufbecken mit nachgeschaltetem Retentionsbodenfilterbecken) einleitet.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Änderung des B-Plans werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen der näheren Umgebung haben könnten.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen können als ortsüblich eingestuft werden. Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Die weiterhin gewählte Nutzungsfestsetzung als „Dorfgebiete“ impliziert zudem eine höhere Bewohnerakzeptanz als in „Allgemeinen Wohngebieten“.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

7.3 Natur und Landschaft / Grünflächen

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da ein deutlicher Bedarf nach Wohnbauflächen vorliegt.

Bei der Auswahl der Flächen wurde auf einen landwirtschaftlich extensiv genutzten Bereich zurückgegriffen, der im Grundsatz zunächst keine besondere ökologische Wertigkeit erwarten lässt. Er ist randlich tlw. von Hochstaudenfluren und wenigen prägenden Großgehölzen gesäumt. Die Bauflächen selbst sollen intensiv genutzt werden, um die weitere Inanspruchnahme von freier

Landschaft zu reduzieren. Deshalb wird eine im Hinblick auf die örtliche Situation hohe GRZ festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, allerdings als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Die bereits im Ursprungsplan vorgesehene Grüngliederung des Planungsraumes soll aufgegriffen und die in Nord-/Südrichtung orientierte Linearstruktur als Obstwiese nach Norden zur Niederdorfstraße verlängert werden. Die beiden einzigen im Änderungsbereich vorhandenen Bäume (Birnen) können in diese „Private Grünflächen“ integriert werden. Die unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindliche hochstämmige Linde bleibt von der Planänderung unberührt. Aufgrund der Grünflächen mit hochstämmigen/großkronigen Laubbäumen im Eimündungsbereich Osterfelder Straße in die Niederdorfstraße sowie der festgesetzten „Privaten Grünflächen“ wird die Anlegung weiterer „Öffentlicher Grünflächen“ für nicht erforderlich erachtet.

Im Bereich von Stellplatzanlagen werden hochstämmige, großkronige Einzelbäume zur Kompensation von klimatischen Auswirkungen festgesetzt.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lübbecke enthalten sind.

Unmittelbar südwestlich befindet sich ein Korn- und Wehrspeicher. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Natursteingebäude (vermutlich) aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Dieses Gebäude ist als Denkmal eingetragen. Es ist über einen kleinen Weg von Südwesten her erreichbar und von außen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch die Fixierung der überbaubaren Grundstücksgrenzen sowie der privaten Grünfläche wird ein angemessenes Umfeld des Denkmals gewahrt.

Weitere Denkmäler befinden sich in westlicher Richtung. Diese sind vom Planänderungsbereich aus jedoch nicht sichtbar.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die bislang unbebauten Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher vsl. nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche in m ² (ca.)	Fläche in % (ca.)
Dorfgebiete	8.300	79,5
Verkehrsflächen	1.150	11,0
Private Grünflächen	1.000	9,5
Gesamtfläche	10.450	100

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

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

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

1.1 Geologie / Boden

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich nicht um einen besonders schutzwürdigen Boden (mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit).

Durch eine ehemalige bauliche Nutzung im südlichen Randbereich fand bereits eine geringfügige Verlagerung und teilweise Versiegelung der oberen Schichten statt.

Der bislang geltende Bebauungsplan ermöglicht eine Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen sowie Grundstücksbebauung (max. 60 %).

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden; aber ca. 40 m unmittelbar westlich benachbart verläuft die „Gehle Bieke“ mit nördlicher Fließrichtung. Diese mündet nahe des Mittellandkanals in die Flöthe.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers allenfalls geringfügig eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Der Grenzflurabstand ist (nach LANUV – Fachinformationssystem) mit über 16 dm sehr hoch – die Versickerungseignung allerdings ungeeignet.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Lübbecker Masch“ des Wasserbeschaffungsverbandes Gehlenbeck.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Bereich der heutigen Grünlandflächen ist von einer guten Frischluftproduktion auszugehen. Qualitätseinschränkungen resultieren in geringem Umfang aus den umgebenden anthropogenen Nutzungen. Angesichts der Geländeneigung ergibt sich in Überlagerung mit der Hauptwindrichtung ein regelmäßiger Kaltluftabfluss in nördlicher Richtung.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bei dem Landschaftsraum handelt es sich um die „Lösslehmplatten zwischen Gesmold und Minden. In der westlichen Nachbarschaft des Geltungsbereiches befindet sich ein Anfangsbereich der Verbundflächen „Roncevabach, Jägerbach und andere Nebenbäche der Flöthe“. Der Verbundraum nähert sich bis auf ca. 30 m. Südlich erstreckt sich in einer Entfernung von mindestens 180 m die Verbundfläche des Wiehengebirges (VB-DT-3616-005).

Der großräumige Naturpark Terra Vita NTP-012 (Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge) beginnt in ca. 400 m südlicher Entfernung.

Das Vogelschutzgebiet (DE-3618-401 VSG) Bastauniederung – in diesem Bereich gleichfalls Naturschutzgebiet und Biotop (Bk-3618-901 SSG) - weist ca. 1500 m östliche Entfernung auf.

Das Naturschutzgebiet Gehlenbecker Masch (Bk-3617-0005NSG) ist in nördlicher Richtung ca. 1200 m entfernt.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem trockenen Eichen-Buchen-Wald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Sandbirke, Traubenkirsche, Espe, Vogelbeere, Faulbaum, Salweide.

Tatsächlich stellt sich die Umgebung als locker bebauter Siedlungsbereich mit tlw. größeren Gartenflächen und hofnahen Grünlandflächen dar. Der Geltungsbereich ist durch regelmäßig gewähltes Grünland gekennzeichnet.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der baulichen Situation der Ortslage sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Daneben könnte es sich um ein Nahrungshabitat von Fledermäusen handeln. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im weiteren Planungsbereich durch recht unterschiedlich dimensionierte Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ihren relativ einheitlichen Neigungsdächern und Putz- bzw. Ziegelsteinfassaden geprägt.

Der Geltungsbereich ist allseitig von diesen Siedlungsstrukturen umgeben und hat keinen direkten Bezug zur freien Landschaft.

Ortsbildbestimmend sind gliedernde Natursteinmauern. Diese fassen auch den Planänderungsbereich dreiseitig ein.

Einblicke auf die Fläche des Geltungsbereiches sind von der Hüllstraße sowie vom südwestlich gelegenen ehemaligen Kornspeicher aus möglich.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsraum der Ortschaft Gehlenbeck. Es handelt sich um den weitläufigen Ortskernbereich mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen. Deren landwirtschaftliche Aktivitäten wurden in der näheren Vergangenheit jedoch stark reduziert bzw. aufgegeben.

Immissionseinflüsse resultieren dennoch teilweise aus der lokalen Flächennutzung der Landwirtschaft. Intensivtierhaltungen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind nicht bekannt.

1.7 Kultur- / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Unmittelbar benachbart befindet sich allerdings ein Kulturdenkmal. Der dreigeschossige Korn- und Wehrspeicher stammt vermutlich aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Dieses Bauwerk kann fußläufig von Südwesten her durch den historischen Ortskern mit Rastplatz an Brunnen und Bachlauf erreicht werden.

1.8 Wechselwirkungen

Die landwirtschaftliche Restnutzung beeinflusst vor allem die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie in geringem Umfang die Lufthygiene. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

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

2.1 Boden

Durch die Änderungen im Bebauungsplan wird eine vergleichbar große Versiegelung der Flächen wie zuvor rechtlich zugelassen. Ein zusätzlicher Verlust von Oberboden ist deshalb nicht zu erwarten.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der bislang bereits zulässigen Versiegelung nur in reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Der Umfang der Versiegelung bleibt nahezu unverändert. Deshalb ist rechtlich nicht mit einem planbedingt höheren Oberflächenabfluss zu rechnen. Eine weitergehende Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist dadurch ebenfalls nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Flächen als „Mischgebiete“ wird die rechtlich bereits vorbereitete Beeinflussung der Frischluftproduktion nicht weitergehend tangiert. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche am westlichen Plangebietsrand bleibt erhalten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Geltungsbereiches wird durch die Planänderung voraussichtlich nicht berührt. Ein Erhalt der westlichen Grünachse als „Private Grünflächen“ mit Pflanzgebot für Obstbäume sowie der Erhalt der Natursteinmauern sichert wichtige Elemente zur Bewahrung der bisherigen Artenzusammensetzung. Deren Linearität kommt einer denkbaren Nutzung als Flugstraße für Fledermäuse entgegen. Die weiterhin relativ großen Grundstücke entsprechen den benachbarten Biotopstrukturen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das großräumige Ortsbild sind im Hinblick auf die Planung nicht zu erwarten. Die Art der Bebauung und die Höhenentwicklung werden weiterhin durch Festsetzungen reglementiert. Die zu den öffentlichen Verkehrsanlagen orientierten Natursteinmauern werden erhalten und durch ein Zufahrtsverbot geschützt.

| 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

| 2.7 Kultur / Sachgüter

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

| 2.8 Wechselwirkungen

Die grundsätzlich bereits festgestellten und planungsrechtlich zulässigen Wechselwirkungen bleiben in vollem Umfang erhalten.

| 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungsverzicht) würde durch Beibehaltung der B-Planfestsetzungen nicht zu spürbar anderen Auswirkungen auf die Umweltmedien führen.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die Änderung des B-Planes die bauliche Nutzung des bereits zur Bebauung vorgesehenen Siedlungsbereiches gefördert und ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Ortsrand. Die beiden Obstbäume werden zur Vermeidung weiterer Eingriffe als zu erhalten festgesetzt.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 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)

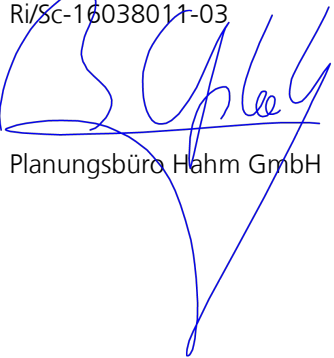
Eine größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke (z. B. durch eine Erhöhung der GRZ) wäre denkbar. Angesichts der sonstigen baulichen Dichte im historischen Ortskern sowie der benachbarten baulichen Erweiterung soll eine weitergehende Verdichtung allerdings nicht erfolgen.

Aber auch ein Verzicht auf oder eine Reduzierung der Bebauung soll nicht erfolgen, da vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und insbesondere ein Außenwachstum des Ortes vermieden werden kann.

Aufgestellt:

Osnabrück, 28.02.2017

Ri/Sc-16038011-03



Planungsbüro Hahm GmbH

Empfehlungsliste Gehölze

Gruppe I Solitär - Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gruppe II Baum- und Strauchhecken aus heimischen Gehölzen als raumbildende Pflanzung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera tatarica	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Gemeiner Wegdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gruppe III Alte Obstbaumsorten

Apfelsorten

a) Hauptsorten

Apfel aus Croncels	Luxemburger Renette
Biesterfelder Renette	Ontarioapfel
Danziger Kantapfel	Purpurroter Cousnot
Dülmener Rosenapfel	Rheinischer Bohnapfel
Freiherr von Berlepsch	Riesenboikenapfel
Gelber Edelapfel	Rote Sternrenette
Goldparmäne (bei offenem Boden!)	Roter Eiserapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Schöner aus Boskoop/Roter Boskoop
Gravensteiner	Schöner aus Nordhausen
Graue Herbstrenette	Weißer Klarapfel
Jakob Wilhelm	Winterglockenapfel

b) Ergänzungssorten

Krügers Dickstiel	Mauks Hybriden
-------------------	----------------

Birnensorten

Alexander Lucas	Gute Graue
Boscs Flaschenbirne	Köstlich aus Charneu
Bunte Julibirne	Neue Poiteau
Clapps Liebling	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Stuttgarter Geißhirtle
Gräfin aus Paris	Vereinsdechantsbirne

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellensorten

Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Graf Althanns Reneklode	The Czar
Große Grüne Reneklode	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy	

Süßkirschensorten

Dönissens Gelbe Knorpelkirschen	Kassins Frühe
Große Prinzessin	Regina
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	

Sauerkirschensorten

Schattenmorellen