



Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 5

PO "Brümmelstraße"

- 1. Erweiterung

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org



Stadt Preußisch Oldendorf –
Bebauungsplan Nr. 5 PO „Brümmelstraße“ – 1. Erweiterung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Lf-19063011-05 / 06.01.2021

Inhalt:

I.	Begründung	5
1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Regionalplanes und des Flächen nutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	6
5.	Planungsabsichten	7
5.1	Art und Maß der Nutzung	7
5.1.1	Art der Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der Nutzung / Bauweise	7
5.2	Gestaltung	8
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	9
6.3	Ökologie / Begrünung	9
7.	Immissionsschutz	9
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	9
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
10.	Flächenbilanz.....	10
11.	Erschließungskosten	10
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	11
1.	Einleitung	11
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	11
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	11
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12

2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.1.1	Boden / Fläche	12
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	13
2.1.3	Klima / Lufthygiene	13
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	13
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	14
2.1.6	Mensch / Gesundheit	14
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	14
2.1.8	Wechselwirkungen	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
2.2.1	Boden / Fläche	15
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	15
2.2.3	Klima / Lufthygiene	15
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	16
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.2.6	Mensch / Gesundheit	16
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	16
2.2.8	Wechselwirkungen	17
2.3.	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	17
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	17
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	17
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	18
III.	Verfahrensvermerk.....	19
IV.	Anhang	
	Darstellung Flächennutzungsplanberichtigung	

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 PO „Brümmelstraße“ – 1. Erweiterung - befindet sich südlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Preußisch Oldendorf und zwar zwischen der Bergstraße und der Brümmelstraße. Der Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücke in der Flur 4 der Gemarkung Preußisch Oldendorf gebildet:

Flurstücke Nr. 131, 1018, 1174 und 1232 in vollem Umfang.

Der aktuelle Katasterbestand wurde digital am 07.08.2019 als ALKIS-Auszug vom Katasteramt Minden-Lübbecke (Az: 19-BSN-01392) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Der nördlich unmittelbar anschließende Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5 Brümmelstraße erfährt keine Überlagerung. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauland und die Absicht eines Eigentümers, im Geltungsbereich Wohnungen zu errichten.

Die planungsrechtliche Absicherung soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen. Um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten und angesichts der Tatsache, dass derzeit keine ausreichend großen Flächen für eine Innenentwicklung (und eine Inanspruchnahme von § 13 a BauGB) zur Verfügung stehen, soll an dieser Stelle des bisherigen Außenbereiches (gem. § 35 BauGB) eine Verfahrensdurchführung auf Basis von § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne, mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nach derzeitiger Rechtslage nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

3. Berücksichtigung des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes

Die Flächen im Bereich westlich der Brümmelstraße sind im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Östlich der Brümmelstraße befinden sich Freiraumbereiche mit den Funktionen: Schutz der Natur und Schutz der Landschaft. Daraus ergeben sich bei der Ergänzung einer benachbarten Wohnbebauung keine grundsätzlichen Planungsrestriktionen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Preußisch Oldendorf ist der Geltungsbereich des Plangebietes teilweise als „Wohnbauflächen“ und teilweise als „Wald“ dargestellt.

Bis 1975 waren für den relevanten Teil des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dargestellt. Danach erfolgte entsprechend der damaligen örtlichen Ausbildung eine neue Darstellung als „Wald“. Im Zuge einer 14. Änderung des FNP sollte wiederum eine Rücknahme der „Wald“-Darstellung erfolgen. Bezüglich dieser Flächenänderung wurde das Verfahren jedoch nicht abgeschlossen. Ungeachtet dessen erfolgte seitens des Flächeneigentümers eine Waldumwandlung. Durch deren Genehmigung der Forstbehörde weist die Fläche aus rechtlicher Sicht keine Waldeigenschaft mehr auf. Seitens der Stadt Preußisch Oldendorf besteht auch keine weitere Planungsabsicht, die Fläche als Wald zu entwickeln. Eine Modifizierung des FNP ist darum erforderlich, um die geplante Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebieten“ vornehmen zu können. Auf Basis des § 13 a (2) BauGB erfolgt deshalb eine FNP-Anpassung im Rahmen einer Berichtigung (s. Anhang).

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich stellt sich planungsrechtlich bislang als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB dar. Dennoch existiert durch die vorhandenen Baustrukturen ein unmittelbarer Anschluss an den zentralen Siedlungsbereich. Durch die zweiseitig anliegenden Verkehrsflächen besteht eine klare Abgrenzung zum benachbarten Landschaftsraum. Der Geltungsbereich befindet sich in Hanglage und fällt zum westlich verlaufenden Gewässer mit der Bezeichnung Mühlenbach (Einzugsbereich Großer Dieckfluss GKZ 476.213)

Das Gelände stellt sich als deutlich bewegt dar. Die Höhen fallen von ca. 95 m im Osten auf etwa 68 m ü. NHN im Nordwesten. Topografische Auffälligkeiten sind in Form von Terrassen bildenden Böschungen vorhanden. Insbesondere diese Böschungsflächen weisen einen intensiven Baumbestand auf. Im Geltungsbereich befinden sich bereits vier Wohngebäude unterschiedlichen Baualters. Das südlichste Gebäude (Brümmelstraße Nr. 49) stammt aus dem Jahr 1938.

5. Planungsabsichten

Im Anschluss an das planungsrechtlich bereits abgesicherte Siedlungsgebiet sollen ansatzweise schon vorhandene Siedlungsstrukturen erweitert / verdichtet werden, um neuen Wohnraum zu schaffen.

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB begründet rechtlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Dementsprechend werden „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Um die Nutzungen gemäß der gesetzlichen Zielstellung weitergehend auf die Wohnnutzung zu fokussieren, wird der allgemeine Katalog des § 4 BauNVO reduziert. Sowohl Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie auch Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen. Diese sind in der gegebenen Ortsrandlage aus städtebaulicher Sicht weniger erwünscht.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die zusätzlich durch erhöhte Verkehrsbewegungen ein überdurchschnittliches Störpotenzial in sich bergen und ein der vorhandenen Kleinteiligkeit widersprechenden Flächenbedarf aufweisen.

Mit den verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten des § 4 BauNVO kann die, aus dem Umfeld ableitbare, Struktur verträglich erweitert werden. Dementsprechend werden auch nur Einzel- und Doppelhäuser mit Wohneinheitenbeschränkung und keine Mehrfamilienhäuser zugelassen.

5.1.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Um im Hinblick auf den Wohnraumbedarf eine hohe bauliche Dichte zu ermöglichen, werden bei einer ortstypischen Zweigeschossigkeit die Obergrenze des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer in Verbindung mit den II Vollgeschossen ableitbaren Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch Beschränkungen der Firsthöhe und Traufhöhe in Bezug auf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses als Maximum bestimmt. Unverträgliche Höhenausprägungen sollen dadurch ausgeschlossen werden. Die Höhenfestlegungen berücksichtigen die hängigen Geländestrukturen.

Die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitgehend an den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen und verlaufen parallel zu diesen. Im Norden erfolgt ein beschränkter unmittelbarer Anschluss an die Plangebietsgrenze, um dort das bereits vorhandene, flurstücksgrenzenüberschreitende Gebäude planungsrechtlich abzusichern. Nach Süden vollzieht sich die Platzierung der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes sowie des spitz zulaufenden Flächenzuschnittes mit hängigem Gelände als Abgrenzung zur Landschaft.

Die Bauweise wird als "offene Bauweise" festgesetzt. Die Grenzabstände der Gebäude resultieren dabei ansonsten aus den Vorgaben der Landesbauordnung. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht erwünscht, um eine zu hohe Verdichtung in dieser räumlichen Situation zu verhindern.

Unabhängig von der Gebäudeform sind pro Wohngebäude (bzw. Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Dadurch wird eine ungewollt starke Verdichtung und u.a. daraus resultierende verkehrliche Belastung vermieden.

Für die Platzierung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports gelten zusätzliche Regelungen, die zwar ein Überschreiten der Baugrenzen ermöglichen aber gleichzeitig aus optischen Gründen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten.

5.2 Gestaltung

Bei der Gestaltung des Baugebietes sollen neben Festsetzungen zur Höhenausprägung als weitere Regelungen eine Begrenzung der Dachneigung erfolgen. Sie lehnt sich damit an die Festsetzung des benachbarten Planungsrechtes an, lässt allerdings auch Flachdächer zu. Hoch aufragende Dächer werden jedoch vermieden.

Dadurch soll ein harmonisches Siedlungsbild begründet werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt vom Stadtzentrum aus primär über die Bergstraße und im Weiteren über den Eininghauser Weg sowie die Brümmelstraße. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind in Bezug auf den zu erwartenden geringen Mehrverkehr ausreichend dimensioniert.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine öffentlichen Verkehrserschließungen erforderlich.

Um die Flächen zwischen den Gebäuden Brümmelstraße Nr. 47/49 und dem Eininghauser Weg erschließen zu können, ist die Durchschneidung der linearen Gehölzstruktur entlang der Wegeparzelle erforderlich. Eine Zufahrtssituation wird deshalb im Bereich der heute bereits vorhandenen Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zugelassen. Damit können gegebenenfalls auch zwei Grundstücke erschlossen werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Eine Entwässerung ist nur in Richtung Eininghauser Weg vorhanden. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Insofern ist gegebenenfalls zumindest teilweise eine Leitungsführung über private Nachbargrundstücke bzw. eine Mitnutzung vorhandener Strukturen erforderlich.

Anschlussmöglichkeiten der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung bestehen in nördlicher und nordöstlicher Richtung. Das Niederschlagswasser kann in den verrohrten Teil (DN 800) des Mühlenbaches eingeleitet werden. Für das Schmutzwasser existieren zwei Anschlussmöglichkeiten im Eininghauser Weg (DN 400) bzw. im Bereich der Flurstücke Nr. 1018/1144 (DN 200). Die Versorgung mit weiteren Medien kann über die beiden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich ist hinsichtlich seiner Grünstrukturen überwiegend durch gärtnerisch angelegte Bereiche geprägt. Die Böschungsflächen weisen daneben einen Bestand an hochstämmigen Einzelbäumen auf. Insbesondere der Randbereich zum Eininghauser Weg zeigt mehrere großkronige heimische Laubbäume erhaltenswerter Qualität. Der engere Gehölzbestand wird zu seinem Schutz mit einem Erhaltungsgebot belegt. Eine Durchfahrungsmöglichkeit der Gehölzreihe wird nur an der Stelle eingeräumt, die heute bereits als Zuwegung dient. Die eindeutige Verortung der Hochstämme soll durch den Grundstückseigentümer vermessungstechnisch erfolgen.

7. Immissionsschutz

Nennenswerte Immissionsbeeinflussungen durch Verkehr oder Gewerbe liegen im Plangeltungsbereich nicht vor. Durch die zukünftigen zulässigen Nutzungen werden auch keine relevanten Beeinträchtigungen des Umfeldes erwartet.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem weiteren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ascheberg enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Sämtliche Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind jedoch vsl. nicht notwendig und nicht vorgesehen. Die Planrealisierung obliegt dem jeweiligen Flächeneigentümer.

10. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf.

11. Erschließungskosten

In den Haushalt der Stadt sind keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen einzustellen.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von geänderten Nutzungsmöglichkeiten im südlichen Siedlungsbereich des Kernortes der Stadt Preußisch Oldendorf. Auf bislang als Gärten genutzten Außenbereichsflächen soll in moderatem Umfang eine neue Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens werden bewertet. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionstätigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der Geltungsbereich kann, gemäß der Darstellungen im Regionalplan, als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) eingestuft werden. Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor.

Spezielle naturschutzrechtliche Schutzausweisungen existieren für den Plangeltungsbereich nicht. Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u.a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Boden / Fläche

Die geologische Schichtung im Plangebiet beinhaltet nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes Krefeld: Parabraunerde, tonig-schluffig. Die Wertzahlen der Bodenschätzung werden als "mittel" (45-65) bezeichnet. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet.

Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen, im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI, NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005, sind auf der Fläche selbst nicht bekannt.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer (Großer Dieckfluss) befindet sich westlich des Einighauser Weges – zunächst in offener Form; danach verrohrt.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Preußisch Oldendorf-Hedem-Harlinghausen. Die Verordnung vom 17.12.2015 (gültig seit 25.01.2016) ist zu beachten.

Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Beeinflussungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Durch die lockere Mischung von bebauten Flächen und Gartenbereichen sind ausgewogene Klimaverhältnisse zu erwarten. Insbesondere die nahen Waldflächen tragen zu einem hohen Frischluftanteil bei.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Stadtgebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erführen, sind im Bereich der vorgesehenen Planung nicht erkennbar.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit 532 „östliches Wiehengebirge“ sowie im „Terra.vita“ – Naturpark (NTP 012).

Östlich der Brümmelstraße grenzen Flächen des Verbundsystems (VB-DT-3616-005-Wiehengebirge), des Landschaftsschutzgebietes (LSG-3616-005-Wiehengebirge-Wesergebirge) sowie Flächen des Biotopkatasters (BK-3616-010-Buchenwälder südöstlich Preußisch Oldendorf) an. Diese überlagern sich.

Aus ökologischer Sicht bieten insbesondere die vielfältig strukturierten Gartenflächen als auch die ausgeprägte Gehölznähe entlang des Eininghauser Weges Lebensraumpotenziale.

Besondere Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrelevanter Spezien liegen jedoch nicht vor. Offensichtliche Gefährdungspotenziale sind nicht erkennbar.

Um diese Sachverhalte zu bestätigen, wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse¹ durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis gelangt:

¹ Objekt und Landschaft, Stadt Preußisch Oldendorf, Bebauungsplan Nr. 5 PO „Brümmelstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG / Artenschutzprüfung Stufe I, Preußisch Oldendorf, 5.10.2020

„Da bei dem hier behandelten Vorhaben keine Verletzung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten erkannt werden kann, sind keine CEF-Maßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich“.

Nach Einschätzung des Gutachters² und Kenntnisnahme durch die Untere Naturschutzbehörde weist der im Umfeld des Plangeltungsbereiches befindliche Teich aufgrund seiner Strukturen und Fischbesatz keine Habitatqualität für Amphibien auf. Ein Vorkommen ist zwar nicht auszuschließen; jedoch ist das Biotop nicht von dem Planvorhaben betroffen.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist sowohl durch seine Topografie als auch seine Nutzung vielfältig. Insbesondere der Bewuchs und die baulichen Anlagen lassen keine weitergehenden Sichtbezüge zu. Auch der östlich benachbarte Wald bildet diesbezüglich eine Sichtbarriere.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Sachverhalte, die einen nennenswert belastenden Einfluss auf die Gesundheit des Menschen haben könnten, sind nicht feststellbar.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses Bereiches kanalisiert sich auf die i.d.R. weniger befahrenen unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen in Verbindung mit Wanderwegen im Wald und entlang des Bachlaufes. Das Waldschwimmbad befindet sich in fußläufiger südlicher Entfernung.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu diesen Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt. Umweltrelevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

Ein Kriegerdenkmal befindet sich östlich innerhalb des Waldes in fußläufiger Entfernung.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

² a.a.O.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die Umweltmedien unterschieden werden.

Die durch Baumaßnahmen bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher allein beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. Bei dem vorliegenden Plangeltungsbereich existiert kein baulicher Bestand, sodass keine Abrissaktivitäten zu erwarten sind. Derzeit ist nicht erkennbar, dass durch die bauliche Realisierung der Planung nachhaltige Auswirkungen verbunden sind.

2.2.1 Boden / Fläche

Durch den geplanten Umfang der baulichen Versiegelung erfolgt eine weitergehende Bodeninanspruchnahme. Auch wenn Oberbodenaushub partiell auf der Fläche selbst und die restlichen Teile im weiteren Umfeld wieder eingebaut werden können, verbleibt vsl. insgesamt eine nennenswerte Bodeninanspruchnahme und eine Störung der gewachsenen Bodenhorizonte, die ohne die Maßnahme nur im Umfang der gartenbaulichen Nutzung entstehen würde.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bauflächen überwiegend abgeleitet. Eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches ist bei den verbleibenden Grün- und Gartenflächen weiterhin möglich.

Relevante Beeinflussungen des Grundwassers sind weder in quantitativer noch qualitativer Hinsicht zu erwarten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich vorbereiteten baulichen Maßnahmen werden allenfalls sehr kleinflächige Klimaveränderungen geringen Umfangs entstehen. Durch zusätzlich versiegelte Flächen können erhöhte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte eintreten. Aufgrund der ringsum weitgehend begrünten Flächen ist jedoch ein schneller Ausgleich von derartigen kleinflächigen Klimaschwankungen zu erwarten.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch eine Umsetzung der Planfestsetzungen auch angesichts des Erhaltes der bedeutsamen Einzelbäume am Eininghauser Weg kaum zu erwarten. In der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse³ wird aber auf folgende Vermeidungsmaßnahmen aufmerksam gemacht:

„Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Rodung der zum Bau dafür vorgesehenen Flächen nicht innerhalb der Brutzeit bzw. Vegetationszeit erfolgen darf. Nach § 39 (5) BNatSchG ist es u.a. verboten, „...Bäume, ...Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen...“. Die Fällmaßnahmen sind somit in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar umzusetzen.“

Schutzgebiete werden durch die Nutzungen des Plangebietes nicht unmittelbar tangiert. Relevante Auswirkungen sind nicht erkennbar.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die Plangebietsflächen sind von den randlichen Verkehrsflächen weiterhin nur teilweise einsehbar. Der bestehende Siedlungsbereich wird nach Süden moderat vergrößert. Durch die erweiterte Bebauung

ergibt sich ein nur geringfügig verschobener neuer Ortsrand. Die bestehende Siedlung soll durch die gestalterischen und höhenbezogenen Festsetzungen eine homogene Ergänzung erhalten. Das Ortsbild erfährt deshalb nur geringe Veränderungen.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht. Primär verkehrlich bedingte Emissionen geringen Umfangs verteilen sich auf ein nur relativ gering ausgelastetes umgebendes Wegenetz.

Mögliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht erkennbar. Auch das Plangebiet selbst erfährt keine erheblichen Belastungen.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Da vsl. keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

³ Objekt & Landschaft, a.a.O.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. So wird eine intensiv erfolgende Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch auf die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Lebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen nicht erkennbar.

2.3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Durch ein Erhaltungsgebot für die bedeutsame Gehölzstruktur entlang des Eininghauser Weges werden Eingriffe vermieden.

Auch mögliche Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung werden durch Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Zufahrtenregelung vermindert.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesen Planverfahren deshalb entbehrlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches existieren allenfalls in geringem Umfang umweltschonendere Möglichkeiten. Weniger intensive Eingriffe führen i.d.R. jedoch zu einer geringeren baulichen Ausnutzbarkeit und damit zu einer Tendenz zusätzlicher Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Eine Inanspruchnahme evtl. besser geeigneter Flächen ist derzeit u.a. wegen einer mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

3. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch eine intensivere Inanspruchnahme der Flächen des Plangeltungsbereiches werden in relativ geringem Umfang gärtnerisch genutzte Bereiche versiegelt und damit natürlichen Funktionen entzogen. Es entstehen lokal begrenzte leichte Beeinträchtigungen, insbesondere des Bodens und des Kleinklimas. Darüber hinaus resultieren daraus auch geringe Beeinflussungen des Wasserabflusses, der Lufthygiene, der Artenzusammensetzung und des Orts- und Landschaftsbildes.

Diese geringen Auswirkungen werden durch die Art der Festsetzungen in Teilbereichen vermieden, verhindert oder verringert. Diesbezügliche Spielräume werden jedoch nur soweit genutzt, dass sich keine maßgebliche Reduzierung der baulichen Inanspruchnahme ergibt, welche wiederum zu Verlagerung von Baumaßnahmen / Eingriffen an anderer Stelle führen könnte.

Die unvermeidlichen Auswirkungen, so wie sie sich aus der Planung ergeben, sind erforderlich, um den dringenden Bedarf an Wohnbaumöglichkeiten entsprechen zu können. Umweltschonendere Alternativen bieten sich derzeit nicht an. Deshalb wird den städtebaulichen Belangen der Vorrang eingeräumt.

Stadt Preußisch Oldendorf
Preußisch Oldendorf,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 06.01.2021

R/Lf-19063011-05

Planungsbüro Hahm GmbH

III. **Verfahrensvermerk**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat der Begründung des Entwurfes am 31.10.2019 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Eingriff des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.12.2019 bis 06.01.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung vorgelegt.

Preußisch Oldendorf, den

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Bürgermeister

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
Coryllus 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

