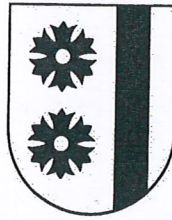


GEMEINDE LANGENBERG

Kreis Gütersloh



Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“

Elfte Änderung

Bereich:

**Pastorskamp / Schulstraße / Schulweg /
Heßelerstraße / Wadersloher Straße**

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

- A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen**
- B. Umweltbericht**

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

**Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit
mit der Bau- und Finanzabteilung der Gemeinde Langenberg**

Planverfasser:

**Drees & Huesmann – Planer
Architekten BDA – Stadtplaner SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Telefon 05205/3230, Fax 05205/22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de**

November 2005

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0. Rechtsgrundlagen

1. Anlass der Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung

2.2 Landschaftsplanung

2.3 Sonstige Vorgaben

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebau

4.1.2 Erschließung

4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen

4.1.5 Grünordnung

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

4.2.3 Baugestalterische Ziele

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

4.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes
- 1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bedarf an Grund und Boden
- 1.4 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

2. Standortbeschreibung

- 2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete
- 2.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

- 3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

- 4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsreich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

- 5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...
 - 5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - 5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
 - 5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - 5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- 5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- 5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- 5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4
- 5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung
- 5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB
- 5.1.12 ... die Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- 5.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)
- 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- 6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern
- 7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes
- 8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben
- 9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens
- 9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB
- 10. Zusammenfassung

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs
- B Erfassung der Obstbaumbestände
- C Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

0. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498),
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708).

1. Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Verdichtung des Innenbereiches innerhalb des Orsteiles Langenberg, südlich des „Pastorskamps“. Innerhalb der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Altenheim an der „Wadersloher Straße“ im Westen und der Bebauung an der „Schulstraße“ im Osten soll die Baumöglichkeit für ein Seniorenwohnhaus sowie für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Zudem soll für die Fläche zwischen der Brinkmannschule und der Bebauung an der „Heßelerstraße“ die Erschließungsvoraussetzung für zwei Baugrundstücke südlich der Verlängerung der „Heßelerstraße“ ermöglicht werden.

Der Planung liegt primär eine private Projektentwicklung der begünstigten Grundstückseigentümer im Innenbereich des Plangebietes zugrunde. Mit der angestrebten Innenentwicklung / Nachverdichtung und den zu erwartenden Synergien an diesem innerörtlichen Standort zwischen dem Altenheim und dem geplanten Seniorenwohnhaus bestehen gleichzeitig öffentliche städtebauliche Interessen an der Planung.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortskern“ in dem betreffenden Teilbereich im Sinne des § 30 BauGB notwendig, da die Grundzüge der Planung berührt sind und für den in Rede stehenden Bereich eine städtebaulich andere, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentlich abweichende Entwicklung beabsichtigt ist.

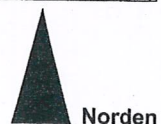
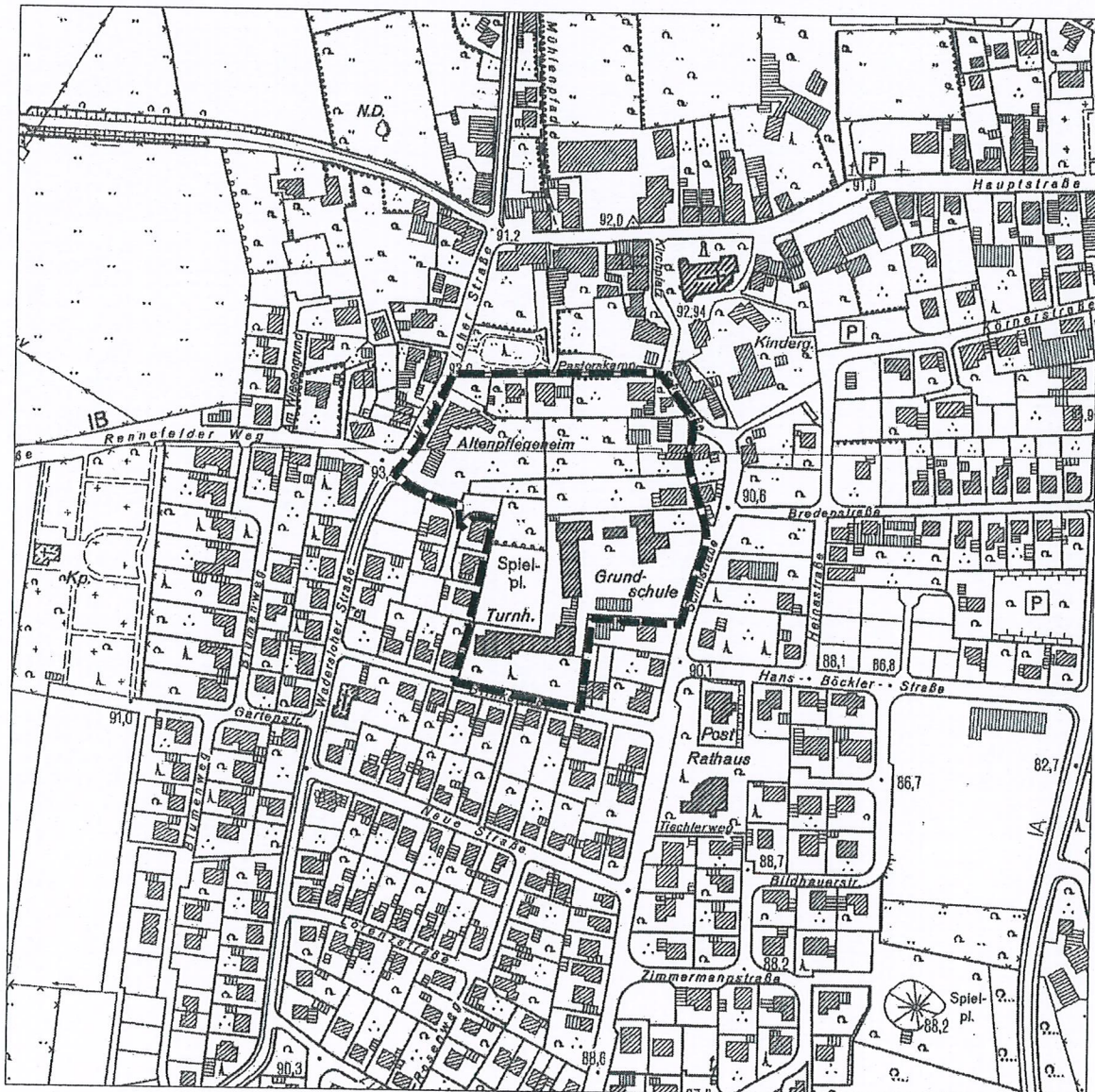
Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

1.1 Geltungsbereich

Der etwa 3,2 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Langenberg, Flur 9, Flurstücke 275, 487, 804, 805, 810, 811, 824, 862, 863, 1008, 1042, 1125, 1142) der 11. Änderung / des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch südliche Grenze des Flurstückes 274 („Pastorskamp“);
- Im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 1124 („Schulstraße“) und 266/2 („Schulweg“);
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 399, durch die westliche Grenze der Flurstücke 399 und 938, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 833 („Brinkstraße“), durch die östliche Grenze der Flurstücke 321, 959, 808 und 809, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 809 und 1151 („Heßelerstraße“);
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 1056 („Wadersloher Straße“).

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte (nicht maßstäblich)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (nicht maßstäblich)



2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Dieses gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Langenberg ist der für eine Neubebauung in Rede stehende Bereich ebenso wie die bestehende Bebauung am „Schulweg“ und am „Pastorskamp“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Altenheim mit der südlich angrenzenden Parkanlage ist bis zur „Heßelerstraße“ als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für den südlich des Plangebietes gelegenen Standort der Brinkmann-Grundschule sowie für die westlich des Schulstandortes gelegene Fläche, die ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Die östlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt, während die Flächen nördlich des „Pastorskamps“ bis zur „Hauptstraße“ als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird auf der Grundlage der vorhandenen Darstellungen Rechnung getragen.

Die Inanspruchnahme eines Teils der „Fläche für Gemeinbedarf“ westlich der Brinkmann-Grundschule weicht zwar von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Inanspruchnahme für Wohnbauzwecke steht aber nicht den gemeindlichen Entwicklungszielen an dieser Stelle entgegen und stellt bei einer Aufplanung des Gebietes eine sinnvolle Ergänzung / Inanspruchnahme der Innenbereichsfläche dar. Ein Bedarf für schulische Zwecke bzw. andere Gemeinbedarfseinrichtungen ist im südlichen Teil der Fläche zunächst weiterhin gegeben, so dass es hier bei der Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ bleibt. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den geringen nördlichen Teilbereich kann in einem nachfolgenden Verfahren zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenberg erfolgen.

2.2 Landschaftsplanung

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Nördlich des Plangebietes befindet sich mit dem „Pastorskamp“ eine Fläche, in der einerseits ein Fuß- / Radweg geführt wird, andererseits der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke dient. Zudem stellt der „Pastorskamp“ als Parkanlage ein wesentliches öffentliches Grünelement innerhalb des Ortskernes dar.

Östlich des Plangebietes, über die „Schulstraße“ und den „Schulweg“ hinaus sind überwiegend wohngenutzte Gebäude.

Westlich des Plangebietes setzt sich die Wohnbebauung fort, hier mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung.

Im Süden grenzen an das Plangebiet Wohnbaugrundstücke mit meist eingeschossiger Bebauung an der „Heßelerstraße“.

Die Lage des Plangebietes macht deutlich, dass mit den angrenzenden öffentlichen Flächen und Nutzungen ein hohes Maß an „Durchlässigkeit“ für das Plangebiet planerisch geboten ist. Dieses gilt für die Ost-West- ebenso wie für die Nord-Süd-Querung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer.

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich südlich des „Pastorskamps“ und westlich des „Schulweges“ in der Hauptsache wohngenutzte Gebäude. Im Westen des Plangebietes liegt der Standort des Altenheimes, welches zur Plangebietsmitte und nach Süden durch

eine Garten- / Parkanlage eingefasst ist. Der für eine Neubebauung vorgesehene Innenbereich des Plangebietes wird überwiegend als Nutzgarten bewirtschaftet und ist den Gebäuden / Grundstücken an dem „Schulweg“ zugehörig.

Im Süden des Plangebietes liegt an der „Schulstraße“ der Standort der Brinkmann-Grundschule, der bis zur „Brinkstraße“ reicht.

Westlich der Schulgebäude liegt eine zum Schulgrundstück gehörende Freifläche, die teilweise mit einem Bolz- / Spielplatz belegt ist.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebau

Innerhalb des Plangebietes soll im nördlichen Teilbereich zusätzlich ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 7 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m²) sowie für ein Seniorenwohnhaus mit 10 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der Standort für das Seniorenwohnhaus wird östlich der zum Altenwohnheim gehörigen Garten- / Parkanlage vorgesehen, um in Richtung Westen, mit Blick auf die Parkanlage, die Freisitze zu ermöglichen.

Südlich der Verlängerung der „Heßelerstraße“ kann Platz für zwei weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

4.1.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Innenbereiches des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Anschluss des Plangebietes an die „Heßelerstraße“. Dabei soll die Verkehrsfläche ab dem vorhandenen Verlauf der „Heßelerstraße“ als private Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße, Tempo-20- / -30-Zone) vorgesehen werden. Die Verkehrsfläche verbleibt im Eigentum der begünstigten Grundstückseigentümer.

Die private Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 5,50 m bzw. 4,35 m festgesetzt und endet in einem Wendebereich mit einem Durchmesser von 18,00 m. Die Kurvenradien sind entsprechend den maßgeblichen Schleppkurven der EAE 85/95 ausgelegt.

Durch das Plangebiet wird bei den projektierten rd. 9 Baugrundstücken und den 10 Wohneinheiten des Seniorenwohnhauses sowie einem rechnerisch angenommenen Besatz von 1,5 PKW pro Baugrundstück bzw. 0,25 PKW pro Wohneinheit des Seniorenwohnhauses mit jeweils vier Zu- und Abfahrtsvorgängen (zwei Fahrten pro Fahrzeug) von 64 Fahrbewegungen pro Tag bzw. von rd. 16 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) oder rd. 5 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde in das bzw. aus dem Gebiet zu erwarten sein.

Die potenziellen neuen Baugrundstücke an dem „Pastorskamp“ sollen direkt von diesem erschlossen werden.

Das Plangebiet soll für Fußgänger und für Radfahrer, auch im Hinblick auf den Schülerverkehr in Richtung Brinkmann-Grundschule zu durchqueren sein. Hierzu werden auf der privaten Straßenverkehrsfläche Gehrechte für die Allgemeinheit eingeräumt. Auf den privaten Grundstücksflächen werden diese Gehrechte in einer Breite von 2,50 m dort festgesetzt, wo sie zur Vernetzung des Innenbereiches mit dem Umfeld notwendig sind.

4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fortsetzung der im Gebiet und in dessen Umfeld vorhandenen offenen Bauweise erfolgen. Die kleinmaßstäbliche Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes wird gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen zu keinem wesentlich nachteiligen Eingriff in das Landschaftsbild führen.

Das Ortsbild wird durch den Verlust der bislang für den Ortskern typischen Nutzgärten an dieser Stelle zugunsten der Schaffung von Bauland im Innenbereich ein typisches Merkmal verlieren.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachneigung, der Dachform und der Ausgestaltung von Dachaufbauten beschränkt werden. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da neben der Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen mit diesen baugestalterischen Festsetzungen ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang von Alt- und Neubauung erreicht werden soll.

4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Entwässerung soll innerhalb der vorhandenen Kanalisation erfolgen.

Das Plangebiet gilt als bereits überwiegend bebauter Bereich, so dass hier die Anwendung des § 51 a LWG entfällt.

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind in der Entwässerungsplanung der Gemeinde Langenberg berücksichtigt.

4.1.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes wird die südlich des Altenheimes, in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Parkanlage) in der 11. Änderung innerhalb von Fläche für Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Davon unbenommen ist die weitere Nutzung dieses Bereiches als vorhandener Garten / Park des Altenheimes.

Der durch die Festsetzungen in dem Innenbereich des Plangebietes vorbereitete Eingriff (Wegfall der Nutzgärten) soll auf einer externen Fläche innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan

- Allgemeine Wohngebiete -WA- (§ 4 BauNVO)
in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Dabei werden die allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 (2) BauNVO) wie

- Anlagen für sportliche Zwecke (Ziffer 3)

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Ziffer 3),
- Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und
- Tankstellen (Ziffer 5)

ausgeschlossen, um hauptsächlich der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten. Da der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden Nutzungen, die das zukünftige Wohnen potenziell stören können, ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (Ziffer 1),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Ziffer 2),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Ziffer 3).

Mit der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortskern“ für den Änderungsbereich entsprochen.

Das Altenheim an der „Wadersloher Straße“ wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckebestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum Einen die bauliche Dichte und zum Anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 0,8 bei maximal zweigeschossiger und mit 0,5 bei maximal eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe wird für das geplante Seniorenwohnhaus auf 12,00 m bei einer Traufhöhe von 7,00 m beschränkt. In dem übrigen Neubaubereich im Innenbereich des Plangebietes wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer Firsthöhe von 10,00 festgesetzt. Für die vorhandene und ggf. zu ergänzende Bauzeile an dem „Pastorskamp“ und an dem „Schulweg“ wird keine Höhenfestsetzung getroffen. Für die potenzielle Bebauung zwischen dem Schulgrundstück und den Wohngrundstücken an der „Heßelerstraße“ wird eine Eingeschossigkeit mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 45° festgesetzt. Damit wird den zurzeit gültigen Festsetzungen für diese Teile des Plangebietes entsprochen bzw. im Fall der Benachbarung zur „Heßelerstraße“ auf die dort vorhandene zulässige Bauweise eingegangen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten in dem Neubaubereich mit maximal zwei Vollgeschossen verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bei der zulässigen zweigeschossigen Bebauung beschränkt. Für das Seniorenwohnhaus wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 10 begrenzt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur in dem Innenbereich zu erlangen, die weitgehend dem klassischen Einfamilienhaus entspricht, und um gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Diese ist gerade vor dem Hintergrund der äußeren Erschließung des Innenbereiches anzustreben. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

4.2.3 Baugestalterische Ziele

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Für das Plangebiet wird generell das geneigte Dach als ausschließlich zulässige Dachform festgesetzt. Dabei soll die Dachneigung bei dem Seniorenwohnhaus mit 30°-45° vorgesehen werden, während für die anderen Neubau-Wohngebäude eine Dachneigung von 18°-45° festgesetzt wird. Entsprechend der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die Bestandssituation am „Pastorskamp“ und am „Schulweg“ sowie zwischen dem Schulgrundstück und der Bebauung an der „Heßelerstraße“ jeweils eine Dachneigung von 18°-45° bei eingeschossiger Bebauung und von 18°-38° bei zweigeschossiger Bebauung berücksichtigt

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wird ergänzt um die Regelung der zur Zulässigkeit von Dachaufbauten. Zudem wird die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) empfohlen, um nach Möglichkeit den jeweils vorherrschenden trauf- bzw. giebelständigen Charakter der Bebauung aufzunehmen.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind auf der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze auf dem Baugrundstück für das geplante Seniorenwohnhaus und in den anderen Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Besucherstellplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

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

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Die gesamtgemeindliche Planung ist bestrebt, die Ausweisung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung und
- dem weitgehenden Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund

vorzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Böden werden insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Fläche genutzt wird, die durch die Planung der Gartennutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des Staatlichen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr (rd. 6 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die „Heßelerstraße“ ist nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben.

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Flächen für eine potenzielle Neubebauung sind bereits rechtskräftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf in dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. zu. Somit toleriert der bestehende Bebauungsplan bereits eine Versiegelung der betreffenden Fläche bzw. erlaubt bauplanungsrechtlich eine entsprechende Inanspruchnahme der Fläche. Dieses gilt auch für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. Im Innenbereich befinden sich Nutzgärten bzw. eine Freifläche, die teilweise als Bolz- und Spielplatz genutzt wird, welche zukünftig für die Bebauung und Erschließung herangezogen werden sollen.

Die Nutzgärten sind teilweise mit Obstbäumen bestanden. Diese Bestände sind durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen. Der Verlust der Obstbäume ist als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten.

Zur Feststellung der Wertigkeit der Obstbaumbestände ist eine gutachterliche Erfassung vorgenommen worden (Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, August 2005). Diese Erfassung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Beständen nicht um eine Obstbaumwiese handelt. Hier ergeht auch der Hinweis, dass bei einem nicht zu vermeidenden bzw. zu minimierenden Eingriff die Anlage einer Streuobstweise im Außenbereich (Ortsrandlage) als Ausgleich erfolgen soll.

Vor diesem Hintergrund ist die Größe der zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzfläche zu bestimmen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ ist vor Einführung des Bundesnaturschutzgesetzes in Kraft getreten und enthielt keine Regelungen zur Frage des Eingriffes und des Ausgleiches.

Bei der Ausgleichsflächenbestimmung ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Inanspruchnahme eines Teiles der vorhandenen Nutzgärten und der Obstbaumbestände ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteiles Langenberg geleistet wird und hier einer sinnvollen Füllung des Innenbereiches der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben wird.

Damit ist der potenzielle Eingriff auch vor dem gesamtökologischen Hintergrund zu beurteilen, mit dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Fläche des Innenbereiches in jedem Fall vor dem Hintergrund der somit erreichten Siedlungsentwicklung vertreten und akzeptiert wird.

Eine Vermeidung und eine deutliche Minimierung des Eingriffs in die Obstbaumbestände würde gleichbedeutend sein mit der Einstellung des Planverfahrens. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten im Sinne von Varianten bzw. veränderten Erschließungskonzeptionen zum Erhalt der Obstbaumbestände sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches sowie der oben beschriebenen planerischen Ziele nicht gegeben.

Eine Verlagerung der Erschließung, die im Wesentlichen bei ihrem Bau zu einem Verlust der Obstbäume führen wird, ist u.a. unter Berücksichtigung der Aspekte

- keine mögliche äußere Erschließung bzw. Anbindung der inneren Erschließung an die „Schulstraße“, den „Schulweg“ und den „Pastorskamp“,
- keine Verfügbarkeit von Flächen im Bereich des Seniorenwohnheims zur Aufnahme der Erschließung
- dem Ziel der Nutzung des Innenbereiches für Wohnbauzwecke, auch Altenwohnen im unmittelbaren Nahbereich des Seniorenwohnheims

nicht möglich.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 13.468 Wertpunkten. Dieses entspricht einem rechnerischen Flächenbedarf von 2.694 m² bei einer Ersatzmaßnahme wie einer Anlage einer Obstbaumwiese auf einer Ackerfläche bzw. 3.367 m² bei einer Aufforstung einer Ackerfläche.

Die hierfür beizubringende externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh bestimmt.

4.3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersu-

chungen im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen ist in den „Nachrichtlichen Übernahmen“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.3.6 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 9 Baugrundstücke x 3,5 Bewohner = 32 Bewohner,
32 Bewohner x rd. 20% = 6 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55% = 3 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern. Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Ortsteil Langenberg sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Langenbergs bzw. des Grundschulbezirkes der Brinkmann-Grundschule perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in Langenberg.

Mit der Errichtung des Seniorenwohnhauses wird eine zu dem Altenheim kompatible Nutzung in dessen Nahbereich geschaffen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze ist nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung soll innerhalb der vorhandenen Kanalisation erfolgen.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Plankonzeption können 9 zusätzliche Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Bei einer Belegungsquote von durchschnittlich rechnerisch 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ergibt sich eine zusätzliche Einwohnerzahl von 32 Personen durch die Neubauplanung. Hierzu sind noch 10 Wohneinheiten in dem geplanten Seniorenwohnhaus zu berücksichtigen.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in ca. m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet - Bestand	5.049	15,8
Allgemeines Wohngebiet - Planung	4.971	15,5
Fläche für den Gemein- bedarf – Bestand	20.280	63,4
Verkehrsfläche	1.513	4,7
Fuß- und Radweg	177	0,6
Plangebietsgröße	31.990	100

Bielefeld, im Oktober 2005

Planer:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des

- gegenwärtigen Wissensstandes,
- den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
 - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Verdichtung des Innenbereiches innerhalb des Orsteiles Langenberg, südlich des „Pastorskamps“. Innerhalb der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Altenheim an der „Wadersloher Straße“ im Osten und der Bebauung an der „Schulstraße“ im Westen soll die Baumöglichkeit für ein Seniorenwohnhaus sowie für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebietes soll im nördlichen Teilbereich zusätzlich ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 7 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m²) sowie für ein Seniorenwohnhaus mit 10 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der Standort für das Seniorenwohnhaus wird östlich der zum Altenwohnheim gehörigen Garten- / Parkanlage vorgesehen, um in Richtung Westen, mit Blick auf die Parkanlage, die Freisitze zu ermöglichen.

Südlich der Verlängerung der „Heßelerstraße“ kann Platz für zwei weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauN VO) werden im Bebauungsplan

- Allgemeine Wohngebiete -WA- (§ 4 BauNVO)

in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung und 0,5 bei maximal eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Böden werden in so weit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Fläche genutzt wird, die durch die Planung der Gartennutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden durch die mögliche Neubebauung aufgrund der Flächenbilanz ist:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| • Nettobauland-Neubebauung: | 6.012 m ² |
| • davon GRZ 0,4: | 4.008 m ² |
| • Verkehrsfläche: | 1.513 m ² |

1.4 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich folgende Kurzbeschreibung des Vorhabens / der Planung:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	Plangebiet: rd. 3,2 ha Bruttobauland-Neubebauung: rd. 0,92 ha	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen; offene Bauweise, Wohnnutzung, Fläche für Gemeinbedarf	-
1.3	Abfallerzeugung	kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen; Abfallsammlung am Vorhaben-Ort / im Plangebiet; Anschluss an städtische Müllabfuhr	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Belästigungen können durch den An- und Abfahrtsverkehr der potenziellen neuen Bewohner des Plangebietes entstehen; Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	kein produzierender Betrieb im Plangebiet; die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen realistisch	-

2. Standortbeschreibung

2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich südlich des „Pastorskamps“ und westlich des „Schulweges“ in der Hauptsache wohngenutzte Gebäude. Im Westen des Plangebietes liegt der Standort des Altenheimes, welches zur Plangebietsmitte und nach Süden durch eine Garten- / Parkanlage eingefasst ist. Der für eine Neubebauung vorgesehene Innenbereich des Plangebietes wird überwiegend als Nutzgarten bewirtschaftet und ist den Gebäuden / Grundstücken an dem „Schulweg“ zugehörig. Die Nutzgärten sind teilweise mit Obstbäumen bestanden.

Im Süden des Plangebietes liegt an der „Schulstraße“ der Standort der Brinkmann-Grundschule, der bis zur „Brinkstraße“ reicht. Westlich der Schulgebäude liegt eine zum Schulgrundstück gehörende Freifläche, die teilweise mit einem Bolz- / Spielplatz belegt ist. Eine erhebliche Beeinflussung von benachbarten Gebieten durch die beabsichtigte Planung wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwartet.

An das Plangebiet grenzen zu allen Seiten im Wesentlichen bebaute Bereiche an.

2.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich folgende Kurzbeschreibung des Standortes:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Bebaute, versiegelte Flächen; unversiegelte Fläche als Garten mit teilweisen Obstbaumbeständen oder Parkanlage bzw. Spiel- / Bolzplatz	- / +
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Lebensraumstrukturen für die Avifauna im Ansatz vorhanden; keine potenzielle natürliche Vegetation vorhanden; Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch	+

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		genommen, dass für die geplante Neubebauung Gärten genutzt werden, die durch die Planung der gärtnerischen Nutzung in Zukunft entzogen ist; keine schutzwürdigen Böden betroffen; keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; kein Verlust von Retentionsfläche; keine Fläche des Landschaftsraumes betroffen; Innenbereich teilweise mit Obstbäumen als Habitat für Vögel und Insekten	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	und 5 des ROG,		
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt,	-

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

Die gesamtgemeindliche Planung ist bestrebt, die Ausweisung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung und
- dem weitgehenden Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund

vorzunehmen.

Aufgrund der Standortprüfung ist vor dem Hintergrund der Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB der baulichen Entwicklung des Ortsteiles bzw. der Gemeinde eine Lagegunst des Plangebietes gegeben.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des Baugesetzbuches hinaus bestehen neben den Aussagen des Landschaftsplanes keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Immissionsschutzrecht:

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Naturschutzrecht:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird außerhalb des Änderungsbereiches / Plangebietes erbracht werden.

Denkmalschutzrecht:

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan und andere Fachpläne:

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen:

Wohnbebauung in offener Bauweise im baulichen Bestand und auf als Garten genutzten Flächen ohne emittierende Betriebe und Anlagen.

Aus Sicht der Gemeinde Langenberg sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten nicht erforderlich.

Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit in Bezug auf die vorhandenen Obstbaumbestände ist eine gutachterliche Erfassung vorgenommen worden (Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, August 2005).

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt (bezogen auf den potenziellen Neubaubereich innerhalb des Plangebietes) erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL weist mit Schreiben vom 17.02.2005 darauf hin, dass der Umfang und der Detaillierungsgrad des Umweltbereiches ausreichend ist, um festzustellen, dass von der Planung keine erheblichen Auswirkungen ausgelöst werden.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden.

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...

5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Mit dem Verlust der vorhandenen Gartenfläche geht potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna und Insekten verloren. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

Mit der Verwirklichung der Planung gehen Pflanzen, Bäume und Sträucher der gärtnerischen Nutzung verloren. Diese stellen aufgrund ihrer Ortstypik an dem Standort eine Besonderheit dar. Die Nutzgärten sind teilweise mit Obstbäumen bestanden. Diese Bestände sind durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen. Es sind Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit durch die Obstbäume vorhanden. Der Verlust der Obstbäume ist als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten.

Bei den Obstbäumen handelt es sich um 32 Apfelbäume, 9 Birnbäume, 3 Süßkirschbäume, 3 Sauerkirschbäume, 20 Zwetschgenbäume und 1 Eierpflaumenbaum.

Von diesen Bäumen ist einer abgestorben, 4 sind von schwacher, 28 von mäßiger und 35 von guter Vitalität. Die Bäume sind zumeist unregelmäßig oder nicht gepflegt.

32 hochstämmige Obstbäume befinden sich auf intensiv genutztem Grünland südlich der Parkfläche des Altenheimes sowie innerhalb der Baulücke am „Pastorskamp“ (insgesamt rd. 1.040 m²). 36 hochstämmige Obstbäume befinden sich auf einer Fläche von rd. 4.060 m² innerhalb extensiv genutzten Grünlandes.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist unter Berücksichtigung der Obstbaumbestände eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Böden werden insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Gartenfläche genutzt wird, die durch die Planung der gärtnerischen Nutzung in Zukunft entzogen ist.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu erkennen.

Zwar geht bei Verwirklichung der Planung Freifläche verloren, die jedoch im Innenbereich gelegen, dem Stadtklimatop ohnehin zuzurechnen ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

An das Plangebiet grenzen zu allen Seiten im Wesentlichen bebaute Bereiche an.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die potenzielle Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr (rd. 6 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die „Heßelerstraße“ ist nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in

Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine nicht relevante verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes sowie umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes.

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit eine verträgliche Integration in den Siedlungsraum.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Emissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. (siehe hierzu auch 5.1.3... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt).

Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet ist hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen festgelegt, in der Hauptsache so, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Topografie, der lokalen Windverhältnisse und der potenziellen

Grundstücksgrößen scheidet eine gegenseitige Verschattung der Baugrundstücke weitgehend aus.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sind durch die Planung mit dem Umfeld gegeben. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Die Obstbaumbestände sind durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen. Daher ergibt sich eine Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen. Der Verlust der Bäume führt zu einem Verlust des lokalen Habitats. Insgesamt bleibt die gärtnerische Struktur im Plangebiet und in dem Umfeld auch bei einem Verlust der Obstbäume erhalten, so dass ein Ausweichen bzw. ein Ersatz möglich ist.

Diese Wechselwirkung ist aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke grundsätzlich entgegenstehen würde.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Die gesamtgemeindliche Planung ist bestrebt, die Ausweisung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung und
- dem weitgehenden Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich

mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund vorzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Böden werden insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Fläche genutzt wird, die durch die Planung überwiegend der Gartennutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich folgende Kurzbeschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante):

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen Mensch, Tiere, Wasser, Luft, Klima, Landschaft Kulturgüter- und sonstige Sachgüter sind <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u>	- / +
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	durch das Planvorhaben zu erkennen. In dem Schutzgut Pflanzen sind <u>erhebliche Beeinträchtigungen</u>	-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	(Obstbaumbestände) durch das Planvorhaben zu erkennen.	-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Riversibilität der Auswirkungen	Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum (Obstbaumbestände) für die Tierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes. Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine latente verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes sowie umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes.	-

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

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. Im Innenbereich befinden sich Nutzgärten, die zukünftig für die Bebauung und Erschließung herangezogen werden sollen.

Die Flächen für eine potenzielle Neubebauung sind bereits rechtskräftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf in dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. zu. Somit toleriert der bestehende Bebauungsplan bereits eine Versiegelung der betreffenden Fläche bzw. erlaubt bauplanungsrechtlich eine entsprechende Inanspruchnahme der Fläche. Dieses gilt auch für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. Im Innenbereich befinden sich Nutzgärten bzw. eine Freifläche, die teilweise als Bolz- und Spielplatz genutzt wird, welche zukünftig für die Bebauung und Erschließung herangezogen werden sollen.

Die Nutzgärten sind teilweise mit Obstbäumen bestanden. Diese Bestände sind durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen. Der Verlust der Obstbäume ist als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten.

Zur Wertigkeit der Obstbaumbestände ist eine gutachterliche Erfassung vorgenommen worden (Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, August 2005). Diese Erfassung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Beständen nicht um eine Obst-

baumwiese handelt. Hier ergeht auch der Hinweis, dass bei einem nicht zu vermeidenden bzw. zu minimierenden Eingriff die Anlage einer Streuobstweide im Außenbereich (Ortsrandlage) als Ausgleich erfolgen soll.

Vor diesem Hintergrund ist die Größe der zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzfläche zu bestimmen.

Bei der Ausgleichsflächenbestimmung ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Inanspruchnahme eines Teiles der vorhandenen Nutzgärten ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteiles Langenberg geleistet wird und hier eine sinnvolle Füllung des Innenbereiches der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben wird. Damit ist der potenzielle Eingriff auch vor dem gesamtökologischen Hintergrund zu beurteilen, mit dem Ergebnis, dass der geringe Eingriff in die Fläche des Innenbereiches in jedem Fall vor dem Hintergrund der somit erreichten Siedlungsentwicklung zu vertreten und zu akzeptieren ist. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ortskern“ ist vor Einführung des Bundesnaturschutzgesetzes in Kraft getreten und enthielt keine Regelungen zur Frage des Eingriffes und des Ausgleiches.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 13.468 Wertpunkten. Dieses entspricht einem rechnerischen Flächenbedarf von 2.694 m² bei einer Ersatzmaßnahme wie einer Anlage einer Obstbaumwiese auf einer Ackerfläche bzw. 3.367 m² bei einer Aufforstung einer Ackerfläche.

Die hierfür beizubringende externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh bestimmt.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Mit der angestrebten Innenentwicklung / Nachverdichtung und den zu erwartenden Synergien an diesem innerörtlichen Standort zwischen dem Altenheim und dem geplanten Seniorenwohnhaus sowie zwischen der Brinkmann-Schule und der Wohnbebauung an der „Heßelerstraße“ besteht ein öffentliches städtebauliches Interesse an der Planung.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Der potenzielle Eingriff ist vor dem gesamtökologischen Hintergrund zu beurteilen, mit dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Fläche des Innenbereiches in jedem Fall vor dem Hintergrund der somit erreichten Siedlungsentwicklung vertreten und akzeptiert wird.

Eine Vermeidung und eine deutliche Minimierung des Eingriffs in die Obstbaumbestände würde gleichbedeutend sein mit der Einstellung des Planverfahrens. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten im Sinne von Varianten bzw. veränderten Erschließungskonzeptionen zum Erhalt der Obstbaumbestände sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches sowie der oben beschriebenen planerischen Ziele nicht gegeben.

Eine Verlagerung der Erschließung, die im Wesentlichen bei ihrem Bau zu einem Verlust der Obstbäume führen wird, ist u.a. unter Berücksichtigung der Aspekte

- keine mögliche äußere Erschließung bzw. Anbindung der inneren Erschließung an die „Schulstraße“, den „Schulweg“ und den „Pastorskamp“,
- keine Verfügbarkeit von Flächen im Bereich des Seniorenwohnheims zur Aufnahme der Erschließung
- dem Ziel der Nutzung des Innenbereiches für Wohnbauzwecke, auch Altenwohnen im unmittelbaren Nahbereich des Seniorenwohnheims

nicht möglich.

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht. Zur Feststellung der Wertigkeit der Obstbaumbestände ist eine gutachterliche Erfassung vorgenommen worden (Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, August 2005).

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Faunistische Detailerhebungen sowie
- Lufthygienische, immissionstechnische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung (Wohnbebauung in offener Bauweise auf einer zurzeit gärtnerisch genutzten Fläche im Innenbereich; Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßigem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde Langenberg geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßigem „Bewohnen“ des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des Weiteren wird die Aufmerksamkeit der innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Gemeinde bzw. den Aufsichtsbehörden melden.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde Langenberg nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10. Zusammenfassung

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

In dem Schutzbereich

- Pflanzen

ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Obstbaumbestände eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Planvorhaben zu erkennen.

Die Obstbaumbestände sind durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen. Daher ergibt sich eine Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird außerhalb des Änderungsbereiches / Plangebietes erbracht werden.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Mit der Inanspruchnahme eines Teiles der vorhandenen Nutzgärten wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteiles Langenberg geleistet und hier eine sinnvolle Füllung des Innenbereiches der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Damit ist der potenzielle Eingriff auch vor dem gesamtökologischen Hintergrund zu beurteilen, mit dem Ergebnis, dass der geringe Eingriff in die Fläche des Innenbereiches in jedem Fall vor dem Hintergrund der somit erreichten Siedlungsentwicklung zu vertreten und zu akzeptieren ist.

In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten im Sinne von Varianten bzw. veränderten Erschließungskonzeptionen zum Erhalt der Obstbaumbestände sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches sowie der oben beschriebenen planerischen Ziele nicht gegeben.

Eine Verlagerung der Erschließung, die im Wesentlichen bei ihrem Bau zu einem Verlust der Obstbäume führen wird, ist u.a. unter Berücksichtigung der Aspekte

- keine mögliche äußere Erschließung bzw. Anbindung der inneren Erschließung an die „Schulstraße“, den „Schulweg“ und den „Pastorskamp“,
- keine Verfügbarkeit von Flächen im Bereich des Seniorenwohnheims zur Aufnahme der Erschließung

- dem Ziel der Nutzung des Innenbereiches für Wohnbauzwecke, auch Altenwohnen im unmittelbaren Nahbereich des Seniorenwohnheims nicht möglich.

Bielefeld, im Oktober 2005

Planer:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Anlage

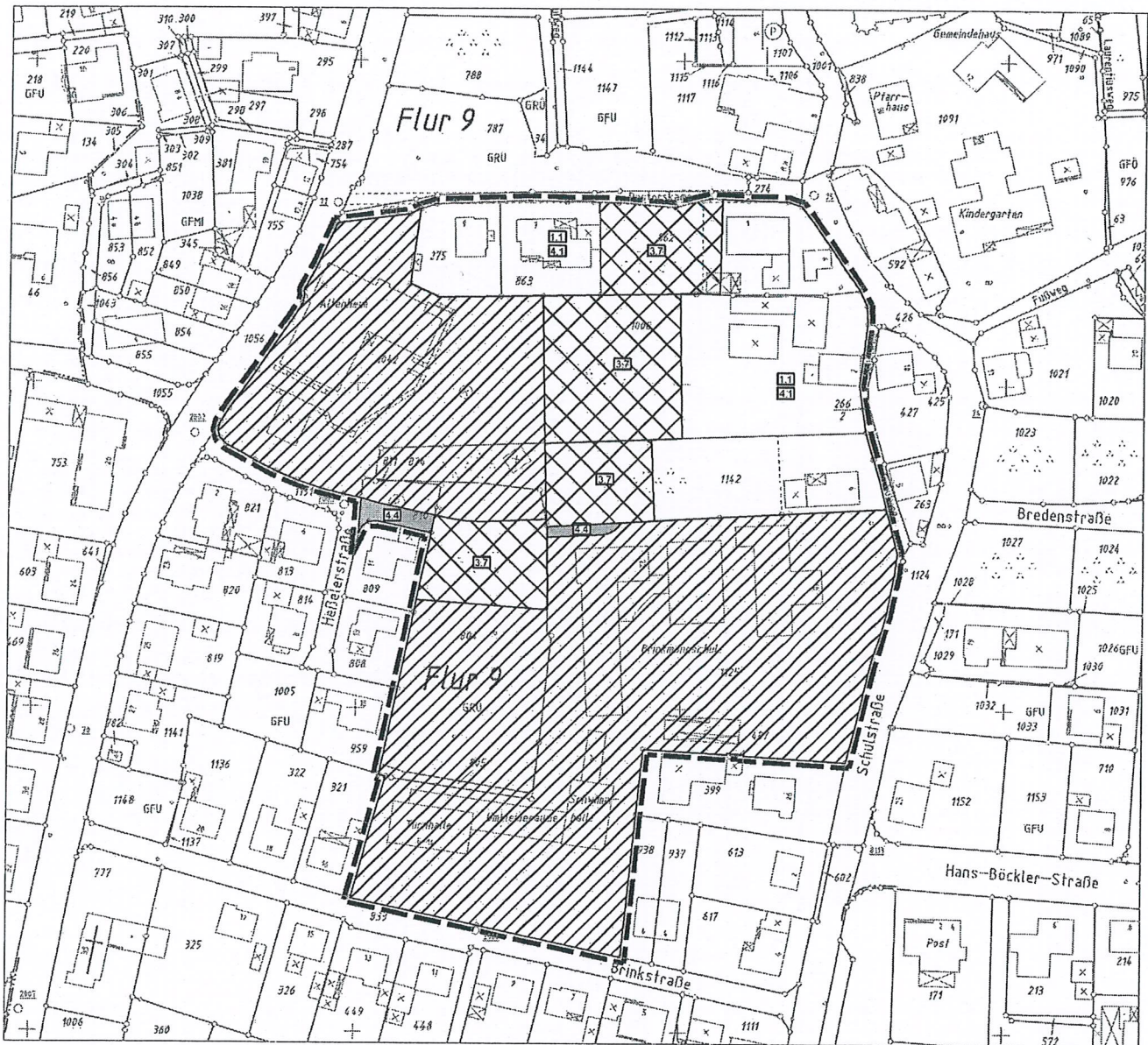
A	Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches
----------	--

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

A. Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen zur 11. Änderung des B-Planes				
1	2	3	5	6
Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude) 40% von 6.733 m²	2.693	0	0
3.7	Obstwiese (Intensivgrünland / Extensivgrünland)	4.772	9 x 0,4 = 3,6 (Reduzierung aufgrund der möglichen Nutzung für Stellplätze, Garagen bzw. Nebenanlagen entsprechend der Festsetzungen des B-Planes)	17.179
4.1 (I)	Zier- und Nutzgarten, strukturarm 60% von 6.733 m²	4.040	2	8.080
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	205	2	410
	Gemeinbedarfsfläche	20.280	Ausgangs- und Planungszustand identisch	
Gesamt		31.990		25.669

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen zur 11. Änderung des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen zur 11. Änderung des B-Planes				
1	2	3	5	6
Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wert	Gesamtwert
1.1 (I)	versiegelte Fläche (Straße und Stellplätze)	1.513	0	0
1.1 (II)	versiegelte Fläche (Gebäude) 40% von 10.020 m²	4.008	0	0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken (Fuß- und Radweg)	177	1	177
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm 60% Von 10.020 m²	6.012	2	12.024
	Gemeinbedarfsfläche	20.280	Ausgangs- und Planungszustand identisch	
Gesamt		31.990		12.201

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung:

Biotoptypen	Summe des Kompensationsbedarfs / der Kompensationsfläche
BESTAND	25.669
PLANUNG	12.201
DIFFERENZ	13.468

Ausgleichsbedarf: 2.694 m² bei der Anlage einer Obstbaumwiese auf einer Ackerfläche
3.367 m² bei Aufforstung einer Ackerfläche

40



Anlage

B	Erfassung der Obstbaumbestände
----------	---------------------------------------

Beitrag zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortskern“ durch

Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Sabine Leweling

Bembürener Weg 13

33104 Bad Driburg / Reelsen

11. August 2005

7 Seiten zuzüglich Standort-Fotodokumentation

Anlage

C	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
----------	---

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL weist mit Schreiben vom 17.02.2005 darauf hin, dass der Umfang und der Detaillierungsgrad des Umweltbereiches ausreichend ist, um festzustellen, dass von der Planung keine erheblichen Auswirkungen ausgelöst werden.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden.

Die Nutzgärten sind innerhalb des Plangebietes teilweise mit Obstbäumen bestanden. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh stellt fest, dass diese Bestände durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen sind. Der Verlust der Obstbäume ist als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten.

Zur Feststellung der Wertigkeit der Obstbaumbestände ist eine gutachterliche Erfassung vorgenommen worden (Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, August 2005). Diese Erfassung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Beständen nicht um eine Obstbaumwiese handelt. Hier ergeht auch der Hinweis, dass bei einem nicht zu vermeidenden bzw. zu minimierenden Eingriff die Anlage einer Streuobstweise im Außenbereich (Ortsrandlage) als Ausgleich erfolgen soll.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 13.468 Wertpunkten. Dieses entspricht einem rechnerischen Flächenbedarf von 2.694 m² bei einer Ersatzmaßnahme wie einer Anlage einer Obstbaumwiese auf einer Ackerfläche bzw. 3.367 m² bei einer Aufforstung einer Ackerfläche.

Die hierfür beizubringende externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh bestimmt.

b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die Nutzgärten sind teilweise mit Obstbäumen bestanden. Diese Bestände sind durchaus als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Lebensraum für zahlreiche Insekten anzusehen. Der Verlust der Obstbäume ist als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten.

Zur Feststellung der Wertigkeit der Obstbaumbestände ist eine gutachterliche Erfassung vorgenommen worden (Grüne Mühle – Büro für Landschaftsplanung, Bad Driburg, August 2005). Diese Erfassung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Beständen nicht um eine Obstbaumwiese handelt.

Mit der Inanspruchnahme eines Teiles der vorhandenen Nutzgärten und der Obstbaumbestände wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteiles Langenberg geleistet und hier einer sinnvollen Füllung des Innenbereiches der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben wird.

Damit ist der potenzielle Eingriff auch vor dem gesamtökologischen Hintergrund zu beurteilen, mit dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Fläche des Innenbereiches in jedem Fall vor dem Hintergrund der somit erreichten Siedlungsentwicklung vertreten und akzeptiert wird.

Eine Vermeidung und eine deutliche Minimierung des Eingriffs in die Obstbaumbestände würde gleichbedeutend sein mit der Einstellung des Planverfahrens. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten im Sinne von Varianten bzw. veränderten Erschließungskonzeptionen zum Erhalt der Obstbaumbestände sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches sowie der oben beschriebenen planerischen Ziele nicht gegeben.

Eine Verlagerung der Erschließung, die im Wesentlichen bei ihrem Bau zu einem Verlust der Obstbäume führen wird, ist u.a. unter Berücksichtigung der Aspekte

- keine mögliche äußere Erschließung bzw. Anbindung der inneren Erschließung an die „Schulstraße“, den „Schulweg“ und den „Pastorskamp“,
- keine Verfügbarkeit von Flächen im Bereich des Seniorenwohnheims zur Aufnahme der Erschließung
- dem Ziel der Nutzung des Innenbereiches für Wohnbauzwecke, auch Altenwohnen im unmittelbaren Nahbereich des Seniorenwohnheims

nicht möglich.

Langenberg, den 12. Januar 2006

S. M. Nag

(Mittag)
Bürgermeisterin

