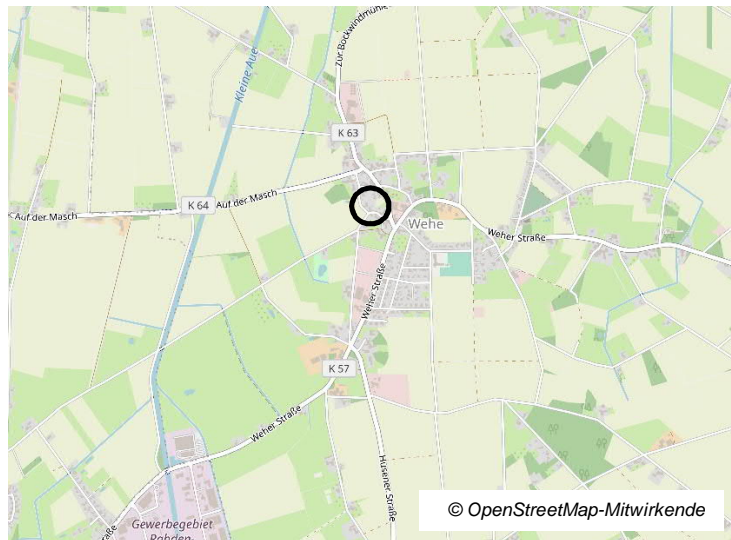




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13a i. V. m.

§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 221180

Datum: 2021-10-04

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....	4
5	Vorbelastung durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft	4
6	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	7
6.4	Mindestgrundstücksgröße	8
6.5	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
6.6	Anpflanzen von Bäumen	8
7	Städtebauliche Daten.....	8
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	9
9	Erschließung	9
10	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	9
11	Abschließende Erläuterungen.....	11
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	12

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe I, IPW Aug. 2021
- Prognose von Geruchsimmissionen, DEKRA 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-10-04

Proj.-Nr.: 221180

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Stadt Rahden beabsichtigt, innerhalb der Ortslage von Wehe eine Nachverdichtung zu realisieren. Zu diesem Zweck soll der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 33 festgesetzte Schwerpunkt der Nutzungsart in einem Teilbereich geändert und dadurch eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

In der Ortschaft Wehe besteht der Bedarf nach Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung. Die letzte Ausweisung mehrerer Wohnbauflächen in Wehe erfolgte im Jahr 2017. Diese Grundstücke sind bereits vollständig bebaut bzw. verkauft.

Der B-Plan Nr. 33 „Siedlung Wehe“ ist seit 1982 rechtskräftig. Mit ihm wurde die Ortslage von Wehe überplant und Dorfgebiete mit unterschiedlichen Schwerpunkten (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe), Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen sowie Grün- und Pflanzflächen festgesetzt. Die gemäß Ursprungsplan (mit inzwischen 14 Änderungen) nutzbaren Bauflächen sind weitgehend bebaut. Zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um Wohnnutzungen. Die vorherrschende Bauform bilden Ein- und Zweifamilienhäuser mit teilweise großen Gartengrundstücken.

Auf dem betroffenen Grundstück im Kreuzungsbereich „Neuer Weg/Buchenweg“ (ehem. Schmiede Langhorst) befinden sich neben einem Wohnhaus aktuell eine Ackerfläche. Mehrere ungenutzte und in einem baufälligen Zustand befindliche Nebengebäude wurden bereits abgebrochen. Diese stellten seit mehreren Jahren einen städtebaulichen Missstand dar.

Im Rahmen der 15. Änderung des B-Planes Nr. 33 werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung insgesamt überprüft und entsprechend geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind die Flächen des Änderungsbereiches vollständig als Dorfgebiet (mit Gliederungserfordernissen) ausgewiesen. Somit ist eine Änderung bzw. Berichtigung des F-Planes nicht erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen innerhalb der Ortslage von Wehe. Es wird damit nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind bestehen nicht. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt im Änderungsbereich weit unterhalb von 20.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Der Rat der Stadt Rahden hat daher in seiner Sitzung am 01.07.2021 beschlossen für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 33 „Siedlung Wehe“ die 15. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen.

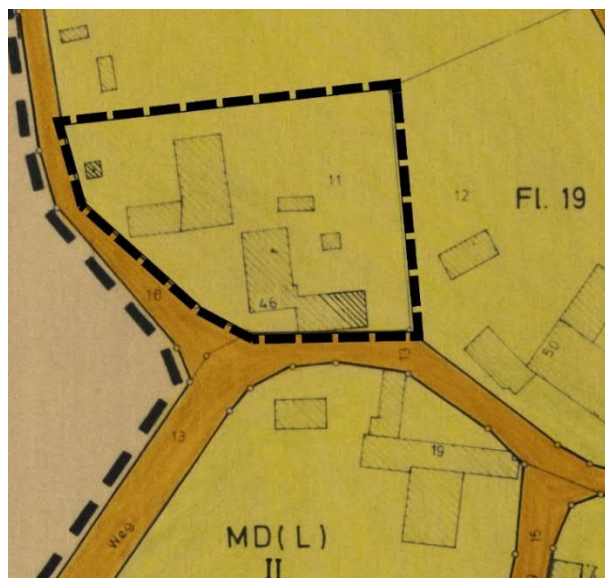
Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Es besteht keine allgemeine Kompensationspflicht.

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 0,3 ha große Geltungsbereich befindet sich inmitten des Siedlungsbereichs der Ortschaft Wehe. Er umfasst das Flurstück 11 der Flur 19 in der Gemarkung Wehe, im Kreuzungsbereich „Buchenweg/Neuer Weg“. Der Änderungsbereich ist Teil des zentralen Siedlungsbereiches von Wehe. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut und weisen zumeist relativ große Grundstücke auf. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich neben einem Wohnhaus aktuell eine Ackerfläche.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Siedlung Wehe“ ist seit 1982 rechtskräftig (Ursprungsplan). Mit der 15. Änderung wird der Geltungsbereich teilweise überplant. Im Ursprungsplan ist für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt Landwirtschaft ‚MD (L)‘ (max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise) festgesetzt. Darüber hinaus wurden für den betroffenen Bereich keine Regelungen getroffen.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 33

Mit Inkrafttreten der 15. Änderung des B-Planes Nr. 33 „Siedlung Wehe“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Änderungsbereich außer Kraft.

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

In den Ortschaften im Gebiet der Stadt Rahden besteht der Bedarf nach Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung. So auch in der Ortschaft Wehe. Die letzte Ausweisung mehrerer Wohnbauflächen in Wehe erfolgte im Jahr 2017. Diese Grundstücke sind bereits vollständig bebaut bzw. verkauft.

Auf dem Grundstück „Neuer Weg 4/Buchenweg 19“ (ehem. Schmiede Langhorst) in einer im Ortskern günstigen Lage, befindet sich neben einem Wohnhaus aktuell eine Ackerfläche. Mehrere zuletzt ungenutzte und in einem baufälligen Zustand befindliche Nebengebäude wurden in der Zwischenzeit abgebrochen. Der Bereich stellte bereits seit mehreren Jahren einen städtebaulichen Missstand dar. Der neue Eigentümer beabsichtigt, das bisherige Wohngebäude „Neuer Weg 4“ zu erhalten. Gleichzeitig sollen die frei gewordenen Flächen parzelliert und der Wohnbebauung zugeführt werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da hierdurch eine moderate Nachverdichtung im Ortskern erfolgt, die Eigenentwicklung der Ortschaften ermöglicht wird und gleichzeitig aber eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen am Ortsrand vermieden werden kann.

Für die Nutzbarmachung der Flächen ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt „Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Der Bebauungsplan soll dahingehend abgeändert werden, dass für diesen Bereich der Schwerpunkt „Wohnen“ festgesetzt wird. Eine solche Änderung hat es in der Vergangenheit an anderen Stellen des Bebauungsplanes immer wieder gegeben. So beispielsweise auch auf einer nördlich angrenzenden Fläche.

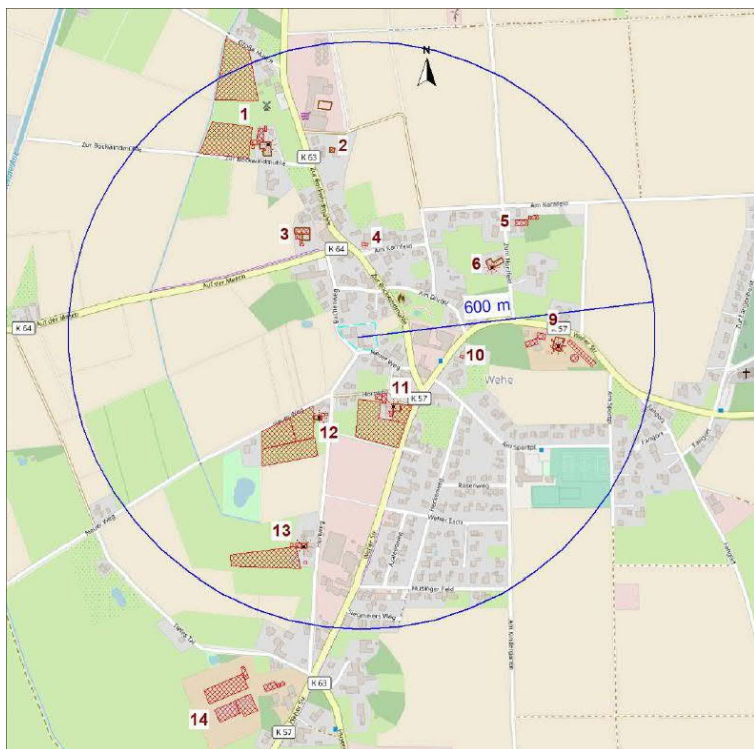
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich in die dörfliche Umgebung einfügen.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*. Die geplante Nachverdichtung der Ortslage von Wehe durch Umnutzung bestehender Bauflächen ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle der Ortschaft vermieden werden kann. Es kann zudem auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

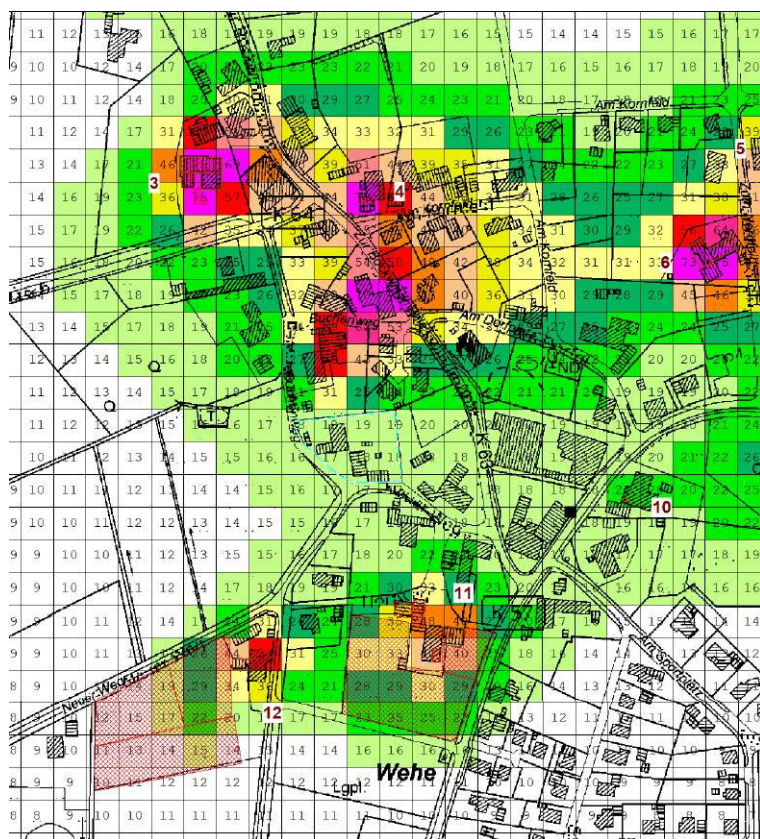
Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

5 Vorbelastung durch Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft

Für die Änderung des Bebauungsplanes und insbesondere die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage von Wehe war es erforderlich, die innerhalb der Baufläche auftretenden Geruchsmissionen im Hinblick auf die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit genehmigter Tierhaltung, auf Grundlage der TA-Luft/AUSTAL 2000 zu prognostizieren und die Ergebnisse mit den Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zu vergleichen (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 2021).



Untersuchungsgebiet (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 2021)



Geruchsstundenhäufigkeit in % Gesamtbelastung
(DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 2021)

„Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Geruchsstundenhäufigkeiten durch die nahegelegenen Hofstellen und die damit verbundene Tierhaltung liegen im Bereich der geplanten Wohnnutzungen Neuer Weg / Buchenweg bei Werten bis zu 19 %.
- Die geplanten Wohnnutzungen sind gemäß Bebauungskonzept in einem Dorfgebiet mit überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Direkt angrenzend befindet sich in östlicher [westlicher] Richtung Außenbereich. Innerhalb eines Dorfgebietes sind gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie [2] Geruchsstundenhäufigkeiten bis 15 % zulässig, wenn die Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen verursacht werden. In Übergangsbereichen zwischen Dorfgebieten und Außenbereich sind gemäß GIRL je nach Situation Immissionsrichtwerte bis zu 20 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit hinnehmbar. Ob eine solche Regelung zur Anwendung kommen kann, unterliegt der Entscheidung der zuständigen Behörde.
- Eine Reduzierung der Werte ist nach ersten Berechnungen möglich, wenn die Emissionen der Hofstellen 7 und 8 gemindert werden (z. B. durch Optimierung der Abluftführung) oder durch Feststellung einer nachweislich nicht vorhandenen oder beabsichtigten Tierhaltung entfallen.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

Die Änderung erfolgt für ein im rechtskräftigen B-Plan Nr. 33 festgesetztes Dorfgebiet am Rande zum Außenbereich. Nordöstlich des Änderungsbereiches ist bereits Wohnbebauung auf, gem. Geruchsimmissionsprognose, höher beaufschlagten Flächen vorhanden. Damit handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein Heranrücken der Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Eine Einschränkung der Landwirtschaft in ihren Entwicklungsabsichten ist durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Aus den vorgenannten Gründen ist aus Sicht der Stadt Rahden damit die Zwischenwertbildung anwendbar. Damit ist die Bebauungsplanänderung, ausgehend von einer zulässigen Belastung von 19 %, in der vorgelegten Form umsetzbar.

Das Vorgehen wurde im Vorfeld mit dem Kreis Minden-Lübbecke - Umweltamt/Immissionsschutz sowie der Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Minden-Lübbecke abgestimmt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

6 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird auch zukünftig Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der Ortskern von Wehe ist im Ursprungsplan insgesamt als Dorfgebiet mit unterschiedlichen Schwerpunktbereichen festgesetzt. Für das Plangebiet lag der Schwerpunkt bisher auf „Landwirtschaft“ ‚MD (L)‘. Um diesen Bereich einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird der Dorfgebietsschwerpunkt auf „Wohnen“ ‚MD (W)‘ geändert. Dementsprechend sind innerhalb des Plangebietes zukünftig ausschließlich Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) BauNVO zulässig. Ein Wohnhaus ist bereits vorhanden. Um sicherzustellen, dass der durch

eine offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt und keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dadurch wird dennoch gewährleistet, dass z. B. Familienangehörige oder auch Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe verbleiben/wohnen können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

Für das Dorfgebiet ‚MD (W)‘ wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt weit unterhalb der Orientierungswerte für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Für Dorfgebiete liegt der Wert bei 0,6. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 45 % versiegelt werden. Damit wird ein für Dorfgebiete relativ geringer Überbauungsgrad ermöglicht und dagegen ein hoher Freiflächenanteil, wie er in der Ortslage von Varl üblich ist, gewährleistet.

Als Höhenmaß ist für das ‚MD (W)‘ eine mögliche aber nicht zwingende 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Um das Bauvolumen abschließend bestimmen zu können ist für die 2-geschossigen Gebäude eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit sich die Höhenentwicklung insgesamt in die Umgebung einfügt, wird für das Plangebiet zusätzlich die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dabei sind im ‚MD (W)‘ zukünftig Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 4,30 m und einer Firsthöhe von max. 9,00 m zulässig. Der maßgebliche Bezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Damit sind die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt.

Insgesamt wird sich die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes durch die getroffenen Festsetzungen in die Umgebung einfügen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Dorfgebiet ‚MD (W)‘ wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Zudem soll sich die Neubebauung in die dörfliche Umgebung einfügen, daher sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für das allgemeine Wohngebiet wird zukünftig ein großzügiges Baufenster festgesetzt, so dass das städtebauliche Planungsziel realisiert werden kann.

Um sicherzustellen, dass für parkende Fahrzeuge außerhalb baulicher Anlagen (Garagen u. Carports) auf dem jeweiligen Grundstück ausreichend Platz vorhanden ist und nicht die öffentlichen Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden müssen, ist die Errichtung baulicher Anlagen in der Abstandsfläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausgeschlossen.

6.4 Mindestgrundstücksgröße

Um einerseits die in weiten Teilen das Ortsbild prägende lockere Siedlungsstruktur von Wehe zu erhalten und zu entwickeln und andererseits eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, wird für die zukünftigen Grundstücke eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die getroffene Festsetzung entspricht dabei den heutigen Anforderungen des Städtebaus sowie der überwiegenden Nachfrage. Auch dem allgemeinen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird dadurch Rechnung getragen.

6.5 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gestaltung Außenanlagen

Um einer Verarmung des Bodenhaushalts und einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna entgegenzuwirken, ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen begrenzt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird der Zeitraum für die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit begrenzt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG beachtet.

6.6 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist je angefangene 100 m² überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]	
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - Dorfgebiet (MD ,W'), davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands) ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 	3.360	1.512 1.848
Summe	3.360	

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer und Einfriedungen kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen sowie die Art und Höhe der Einfriedungen geregelt.

9 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die westlich und südlich angrenzenden Gemeindestraßen „Buchenweg“ und „Neuer Weg“ erschlossen. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. erweitert werden.

Oberflächenentwässerung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird für einen Teil des Siedlungsbereiches von Wehe die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, derzeit unversiegelte Böden einer Bebauung zuzuführen. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Nachweis über eine schadlose Oberflächenentwässerung ist im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Genehmigungsplanungen zu erbringen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Ziel der 15. Änderung des B-Planes Nr. 33 ist es, durch Umnutzung bereits bestehender Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu erreichen.

Da es sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und alle Voraussetzungen erfüllt werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann in diesem Zusammenhang abgesehen werden.

Durch die 15. Änderung des B-Planes Nr. 33 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Durch die Änderung werden konkrete Festsetzungen u. a. in Bezug auf die Überbaubarkeit, die begrenzte Zulässigkeit von Schottergärten und anzupflanzende Bäume sowie Vorgaben zu lebenden Einfriedungen getroffen, wodurch sich die städtebauliche Situation im Änderungsbereich und auch im näheren Umfeld wesentlich verbessern wird. Insgesamt ergibt sich durch die 15. Änderung kein ergänzender Ausgleichsbedarf.



Geltungsbereich

(Luftbild 2020: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzbeitrag Stufe 1 erstellt (IPW, s. Anlage). Danach ist im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Fledermäuse (gelegentliche Jagdnutzung ohne besondere/essentielle Bedeutung) und der Brutvögel (Lebensraum und ggf. Brutplatzangebote für verbreitete, ungefährdete Vogelarten) möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Sie sind bei allen Planungs- und Zulassungsvorhaben zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass

unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Maßnahmen zur Baufeldräumung keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist und somit die Umsetzung der vorgesehenen Planung möglich ist. Aus diesem Grund ist die Durchführung faunistischer Kartierungen oder einer vertieften speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) nicht vorgesehen. Weitere Prüfschritte sind unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Abschließend ist anzumerken, dass die Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

11 Abschließende Erläuterungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb der Ortslage von Wehe einen Missstand zu beheben und die baufälligen Nebengebäude innerhalb des Änderungsbereiches abzureißen [*ist bereits erfolgt*]. Gleichzeitig sollen die frei gewordenen Flächen parzelliert und der Wohnbebauung zugeführt werden. Damit wird eine Nutzung ermöglicht, wie sie in der näheren Umgebung überwiegend bereits vorherrscht. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich durch die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ergeben.

Altlasten / Kampfmittel / Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen oder Altstandorte, Baudenkmale und das Vorkommen von Kampfmitteln nicht bekannt.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____.____._____ vorgelegen.

Rahden, _____.____._____
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
(Drunagel)