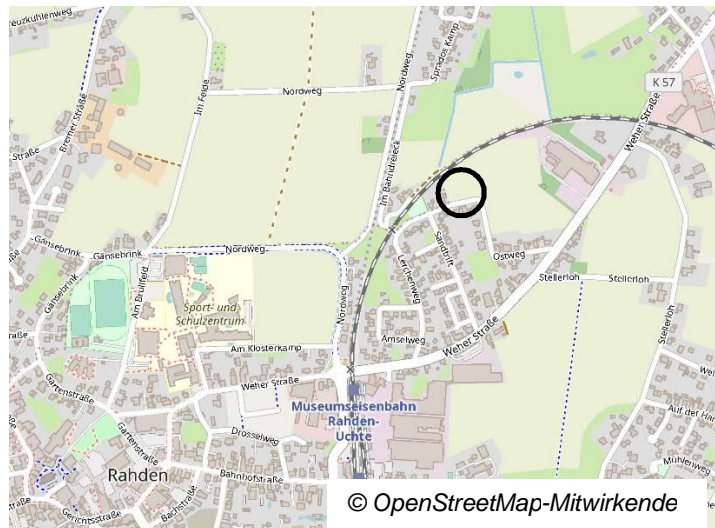




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 103 „Nördliche Sandtrift“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13b i. V. m.

§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 221435

Datum: 2022-01-31

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Hochwasserschutz	6
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	6
5	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....	7
6	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	9
6.4	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
6.5	Anpflanzen von Bäumen	9
7	Städtebauliche Daten	10
8	Erschließung	10
9	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	10
10	Abschließende Erläuterungen.....	11
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	12

ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), IPW Dez. 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2022-01-31

Proj.-Nr.: 221435

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, im Nordosten von Rahden neuen Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Zweck soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In Rahden besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs aufgrund der demographischen Entwicklung liegen der Stadt Rahden zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor. Deshalb sollen in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches um zwei Baugrundstücke geschaffen werden.

Der Bereich „Nördliche Sandtrift“ wird derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Derzeit unterliegt das Grundstück einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker). Eine Wohnnutzung ist aktuell nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Bebauung ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden gesichert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist die Fläche des Bebauungsplanes bereits vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist eine Änderung bzw. Berichtigung des F-Planes nicht erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Mit der Planung wird prinzipiell der Planungsgrundsatz gemäß § 1 (5) BauGB verfolgt, dass die städtebauliche Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches / der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Rahden) sind keine Baulücken vorhanden bzw. stehen ggf. potenzielle Bauflächen (Brachflächen) dem freien Markt nicht zur Verfügung. Auch sind keine Gebäudeleerstände einer Vermarktung zugänglich. In Rahden ist damit in absehbarer Zeit keine Innenentwicklung mehr möglich. Für die Bedarfsdeckung der Wohnraumnachfrage unter Beachtung des Planungsgrundsatzes gemäß § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, stehen daher keine entsprechenden Flächenpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage zur Verfügung. Um dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches von Rahden entsprechend der Nachfrage zu schaffen, soll für die vorliegende Planung eine derzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnende Fläche beansprucht werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine potenzielle Abrundungsfläche, wodurch eine „echte“ Ausweitung des Siedlungskörpers in den landwirtschaftlich und landschaftlich dominierten Freiraum im Außenbereich vermieden wird. Aus den vorgenannten Gründen kann auf die Inanspruchnahme bzw. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 (mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 verlängert) die Möglichkeit geschaffen, für einen beschränkten Zeitraum gemäß § 13b BauGB auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) einzubeziehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 dient dem Ziel auf einer bisherigen Außenbereichsfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, Wohnnutzung zu ermöglichen. Es wird damit nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen

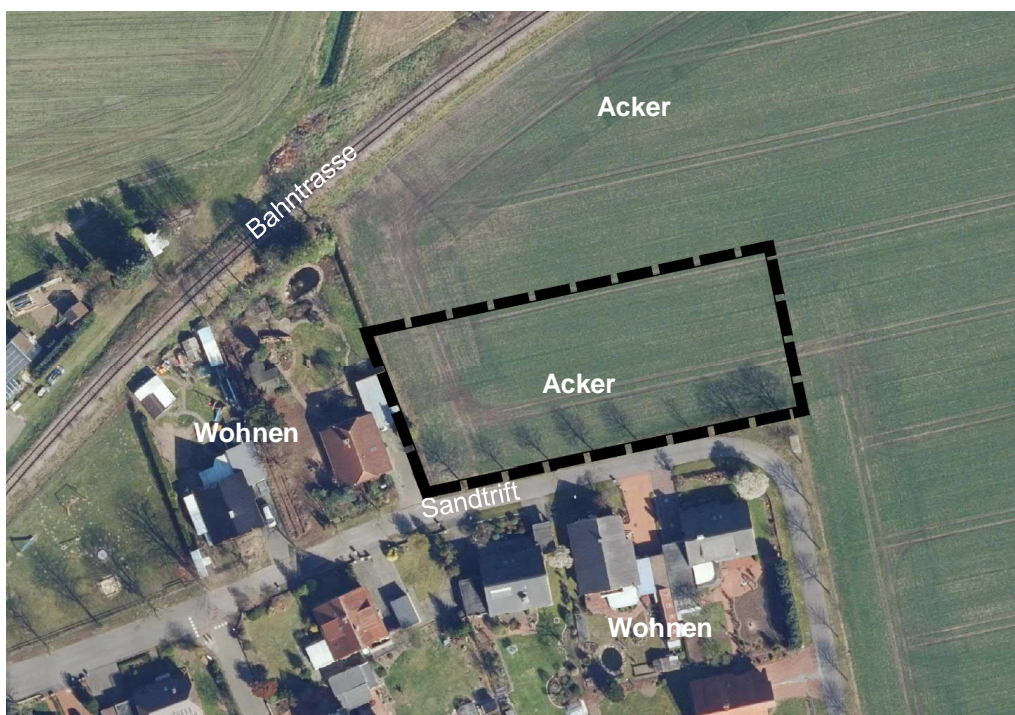
Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind bestehen nicht. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt im Änderungsbereich weit unterhalb von 10.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13b bzw. § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben. Der Rat der Stadt Rahden hat daher in seiner Sitzung am 16.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 „Nördliche Sandtrift“ im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen.

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 in der Zeit 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 0,25 ha große Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Rahden. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 593 der Flur 7 in der Gemarkung Rahden, zwischen der Gemeindestraße Sandtrift im Süden und der Bahntrasse im Norden.



Geltungsbereich

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

Das Grundstück wird derzeit vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Nennenswerte Gehölzbestände sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Entlang der Straße Sandtrift ist eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt.

Im Westen und Süden schließt unmittelbar der bebaute Siedlungsbereich von Rahden an.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel der Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen. Nach den Darstellungen des LEP NRW ist Rahden als Siedlungsraum/Grundzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen. Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Minden-Lübbecker Land“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten.

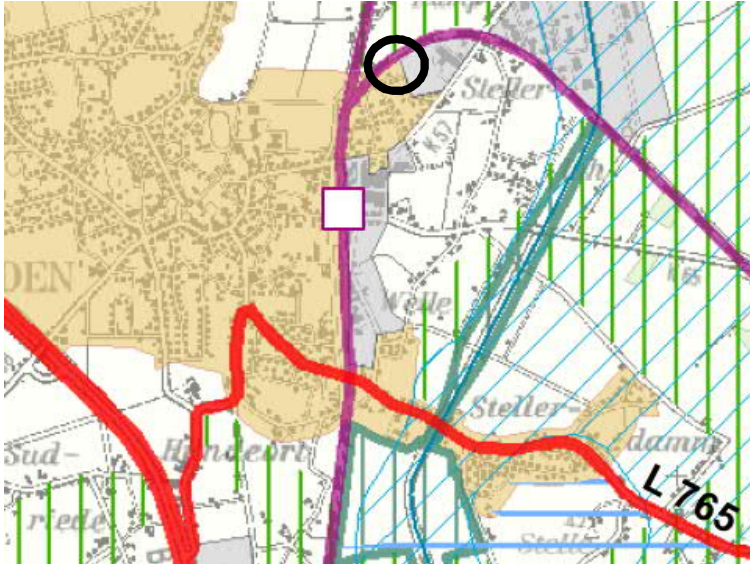
Ein weiteres Ziel des LEP NRW ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Regionalplan

Für das Kreisgebiet Minden-Lübbecke gilt der räumliche Teilabschnitt des Regionalplans „Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld“ 2004.

Gemäß Regionalplan hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Gemäß Regionalplan hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte und dort auf die Siedlungsbereiche der Haupt- und Nebenzentren auszurichten. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnbevölkerung, die Arbeitsplätze und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu konzentrieren und zu sichern. Damit eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung gewährleistet wird, sollen die Gemeinden eine aktive Grundstückspolitik betreiben und an geeigneten Standorten baureife Grundstücke auf den Markt bringen. Im Rahmen einer geordneten siedlungsstrukturellen Entwicklung sind die Reserveflächenüberhänge der Flächennutzungspläne abzubauen. Vorrangig sollten solche Flächen zurück-geplant werden, sie sich aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit am ehesten dazu eignen,

dem Freiraum wieder zugeordnet zu werden. Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln. Bei peripheren Siedlungsflächenerweiterungen ist erst zu prüfen, ob nicht durch Streu- und Splittersiedlung vorbelastete Bereiche an vorhandene Siedlungsbereiche angegliedert und somit eine sinnvolle siedlungsstrukturelle Arrondierung herbeigeführt werden kann (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 1, 2, 4 + 6 GEP 2004).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Kreis Minden-Lübbecke 2004

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) von Rahden. Hierin sind die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen enthalten. Die allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur gemäß dem nachgewiesenen, aktuellen Bedarf umgesetzt werden (s. Pkt. B.I. 2. Ziel 1 + 3 GEP 2004).

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen. Rahden ist als Grundzentrum ausgewiesen. Mit der Planung wird somit dem Ziel des LEP NRW entsprochen, Siedlungsentwicklungen innerhalb des Siedlungsraumes zu vollziehen. In der Stadt Rahden besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zur Einzelhausbebauung. Die letzten Baugebiete weisen keine freien Grundstücke mehr auf. Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird die Entwicklung der Stadt Rahden innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches moderat und zielgerichtet fortgeführt. Die Bevölkerungsentwicklung wird berücksichtigt. Rahden wird als Siedlungsschwerpunkt erhalten, weiterentwickelt und die optimale Nutzung und Auslastung der umfangreich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Um dem Ziel der Regionalplanung „Abbau von Reserveflächenüberhängen des Flächennutzungsplanes“ gerecht zu werden, soll in einem nachfolgenden Verfahren der nördliche Teil des Flurstücks zurückgeplant werden. Damit werden die verbleibenden Flächenanteile wieder dem Freiraum zugeordnet (s. Abb. in Kap. 4.3 der Begründung).

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden bei der vorliegenden Planung beachtet.

4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

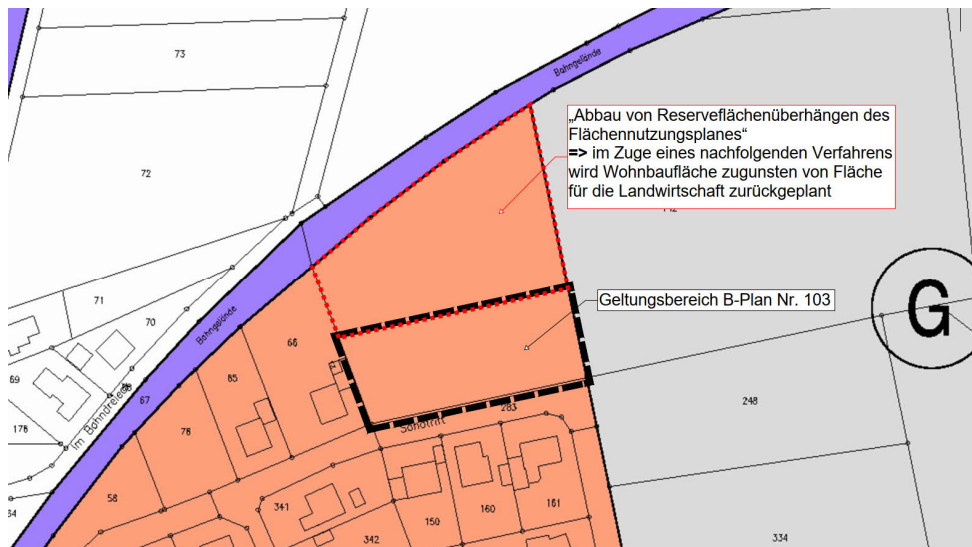
Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
- Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nördliche Sandtrift“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dargestellt. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird Rechnung getragen.

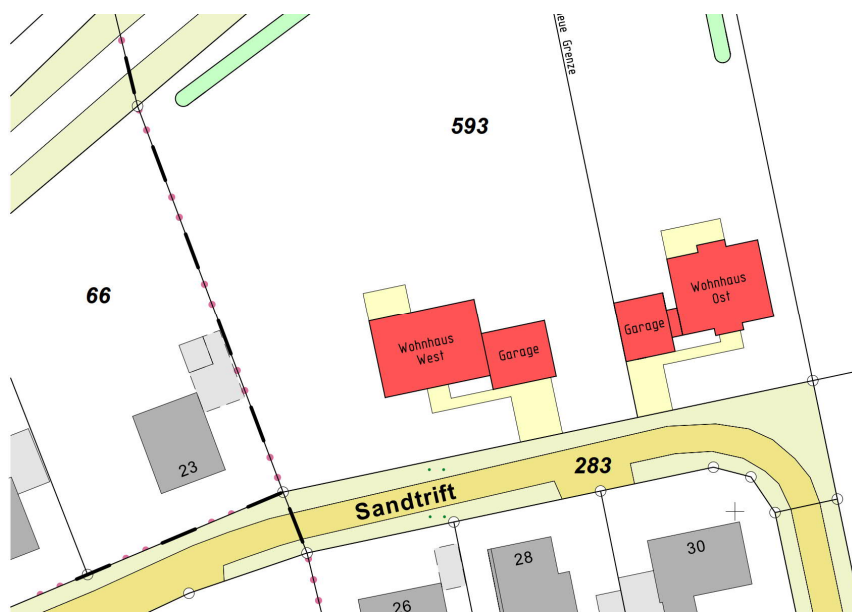


Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Rahden

5 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

In Rahden besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dabei soll insbesondere das Ziel verfolgt werden, innerstädtisch gelegene Flächen sinnvoll nachzunutzen bzw. abzurunden. Die Eigentümer planen den Bau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Die Planungen sind aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da hierdurch eine moderate Abrundung des bebauten Siedlungsbereiches im Osten von Rahden erfolgt. Das städtebauliche Ziel, die Flächen des Geltungsbereiches für wohnbauliche Zwecke zu nutzen, wird damit realisiert. Für die Nutzbarmachung der Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Gepante Wohnbebauung



Lageplan „Neubau v. 2 Einfamilienhäusern mit Garagen
(Anke Kükelhan Dipl.-Ing. Architektin, Rahden Mai 2021)

6 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

In Rahden besteht der konkrete Bedarf nach weiteren Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Um dieses zu ermöglichen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um sicherzustellen, dass der durch eine offene Bauungsstruktur 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.

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Damit ist noch kein bestimmter Baugebietstyp (allgemeine oder reine Wohngebiete) nach der Baunutzungsverordnung festgelegt. Gemäß Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528 wird ausgeführt, *„dass grundsätzlich andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 (3) Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt.“*

Um dem Grundsatz der Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu entsprechen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange gering zu halten, gleichzeitig aber den Gebietscharakter des „Allgemeinen Wohngebiets“ zu wahren, werden innerhalb des Plangebietes neben Wohngebäuden nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um für das Gebiet ggf. nötige Einrichtungen, bei denen ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange nicht erkennbar ist.

Mit dem Ausschluss der übrigen Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO wird zudem das Ziel der Stadt Rahden unterstützt, innerhalb des Plangebietes hauptsächlich familiengerechten Wohnraum zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze im WA gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung der GRZ von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 60 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Abrundung/Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Rahden zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die nötigen Erschließungsflächen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück realisieren zu können. Durch den

zu erhaltenen Freiflächenanteil (40 % der jeweiligen Grundstücksfläche) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebiets sichergestellt.

Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen wird für das WA eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. Damit sich die Neubebauung in die dörfliche Umgebung einfügt, sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

6.4 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

Zum Schutz der europäischen Vogelarten wird der Zeitraum für die Baufeldräumung auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit begrenzt. Damit wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

6.5 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 oder Obstbaum anzupflanzen.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]	
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 	2.500	1.500 1.000
Summe	2.500	

8 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Plangebietes sind voll erschlossen. Im Süden grenzt unmittelbar die Gemeindestraße Sandtrift an. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung im Umfeld zum Plangebiet 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 Aufstellung des Bebauungsplanes wird für einen Teil des Siedlungsbereiches von Rahden die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, derzeit unversiegelte Böden einer Bebauung zuzuführen. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Ziel der Aufstellung des B-Planes Nr. 103 ist es, auf einer bisherigen Außenbereichsfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, Wohnnutzung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² zu ermöglichen. Damit sind im vorliegenden Planungsfall die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt und die Außenbereichsfläche kann in das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) einbezogen werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, damit 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 Aufstellung des B-Planes Nr. 103 werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass bislang unversiegelte Freiflächen überplant und damit die vorhandene Biotopausstattung bzw. die Strukturen im Plangebiet verändert werden. Hierdurch kommt es zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten. In Bezug auf die Bestandssituation wird es zu einem rechnerischen Kompensationsdefizit kommen. Nach den Regelungen des § 13b i. V. m. § 13a BauGB besteht aber keine allgemeine Kompensationspflicht.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 103 wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1: Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren) durchgeführt (s. Anlage). Im Ergebnis der ASP 1 lässt sich festhalten, dass 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 ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ ist keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung ist demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Rahden in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

10 Abschließende Erläuterungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, im Osten von Rahden bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle und moderate Abrundung des Siedlungsbereiches ermöglicht. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich durch die Aufstellung 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.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Nördliche Sandtrift“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Nördliche Sandtrift“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____.____.____ vorgelegen.

Rahden, _____.____.____

Der Bürgermeister

In Vertretung

.....
(Drunagel)