

Ortsteil: Pivitsheide V.L.

Plangebiet: zwischen Weberstraße, Auf dem Heidekamp und Friedhof

Verfahrensstand: Entwurfsoffenlegung

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch den Friedhof,
im Süden durch die Bebauung an der Straße Auf dem Heidekamp,
im Osten durch die Weberstraße,
und im Westen durch den Friedhof.

2 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss vom 12.01.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 14.02.2005 bis 14.03.2005
- Bürgeranhörung vom 23.02.2005
- Entwurfsbeschluss vom 21.09.2005
- Entwurfsoffenlegung vom 18.10.2005 bis 18.11.2005

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 1,2 ha große Plangebiet "Wohnbauflächen" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das ursprünglich von der Stadt Detmold als Erweiterung für den Friedhof erworbene Plangebiet wird als Friedhofserweiterungsfläche nicht mehr benötigt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist dieser Teilbereich als Wohnbaufläche neu dargestellt worden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung und Vermark-

tung der Fläche durch die Stadt Detmold für die Errichtung von freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern. Damit soll die Möglichkeit der Eigentumsbildung gefördert und die vorhandene Wohnbebauung ergänzt werden.

Durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen von durchschnittlich über 600 m² wird gewährleistet, dass die Bebauung einerseits am Ostrand von Pivitsheide V.L. nicht zu dicht wird, andererseits aber gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

Ebenso ist es Ziel, im Plangebiet die Nutzung der solarenergetischen Potenziale zu ermöglichen und zu fördern.

Bei Veräußerung eines Grundstückes durch die Stadt wird zudem vereinbart, dass bezogen auf den baulichen Wärmeschutz die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.11.2001 um 30 % zu unterschreiten sind.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Pivitsheide V.L.. Das direkte Umfeld ist im Norden und Westen durch einen Friedhof, im Süden und Osten durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur Weberstraße befindet sich ein unbefestigter Parkstreifen, der durch eine lückenhafte Hecke von der landwirtschaftlichen Fläche getrennt ist.

Das Plangebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 127 m ü. NN auf ca. 125 m ü. NN ohne Geländesprünge ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Weberstraße erschlossen. Alternativ kann das Plangebiet auch über die Straße Im Nieleinen erreicht werden.

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Rethlager Bach in einer Entfernung von 50 bis 100 Meter westlich des Plangebietes, unmittelbar hinter dem Friedhof und der Grenze zum Stadtgebiet Lage.

Altlasten sind im Plangebiet selbst und in angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

Leitungstrassen befinden sich in den Straßenverkehrsflächen. Des Weiteren verläuft eine Niederspannungsfreileitung über das südöstliche Plangebiet von der Ecke Weberstraße / Im Nieleinen zur Stromversorgung von einzelnen Häusern in der Straße „Auf dem Heidekamp“. Zur Wasserversorgung des Friedhofes verläuft eine Leitung durch das Plangebiet. Beide Leitungen müssen zu Beginn der Baumaßnahmen verlegt werden.

7 Belange des Städtebaus

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- Die Eigentumsbildung
- Die Fortentwicklung und Gestaltung des Ortsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes
- Die mögliche Nutzung solarenergetischer Potenziale

Hierzu bedient sich der B-Plan der Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 86 BauO NRW.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Wohngebiete des Plangebietes. Die gemäß Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nummern 1. und 2. sind ausgeschlossen, da diese zu Störungen bzw. Konflikten in diesem kleingliedrigen Plangebiet führen könnten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Traufhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Im Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, da das Plangebiet am äußersten Ortsrand von Pivitsheide V.L. an einem Friedhof liegt. Die Sichtbeziehungen zum angrenzenden Friedhof werden minimiert. Ebenso soll hier durch eine eingeschossigkeit und Traufhöhenbegrenzung die Verschattung, insbesondere aufgrund der möglichen Nutzung solarenergetischer Potenziale, nahezu ausgeschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Haus im Plangebiet ist eine Einbindung der Neubebauung in das Umfeld gesichert und die zusätzliche Belastung durch Verkehr wird begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 und die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Damit fügt sich insgesamt die vorgesehene Dichte des Plangebietes in die Umgebung ein und berücksichtigt die Ortsrandlage. Zudem wird der Grad der Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB minimiert.

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, dass eindeutige Baufelder entstehen. Die Gärten werden nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen, um zusammenhängende, von Überbauung freigehaltene, Gartenzonen zu sichern. Hiermit werden gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume der Wohngrundstücke weitgehend ausgeschlossen. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen von 13 m ermöglicht den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption. An der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Bauzeile leicht stufig versetzt festgesetzt. Es ist damit gewährleistet, dass die überbaubaren Flächen parallel zum Erschließungssystem angelegt werden und vom Friedhof leicht abrücken, ohne auf Südgärten verzichten zu müssen.

Mit der Planung wird eine verträgliche und auch wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf die charakteristische Wohnbebauung in Pivitsheide V.L. erzielt. Durch die vorgegebene Firstrichtung und die festgesetzte Dachneigung von 35°-42° besteht im gesamten Plangebiet ganzjährig die Möglichkeit der solarenergetischen Nutzung auf den südlichen Dachflächenhälften.

7.3 Verkehrsflächen

Die im Plan eingetragene Straßenverkehrsfläche der Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hinsichtlich der Dimensionierung wird von einem Regelquerschnitt der Fahrbahn von 4,75 m ausgegangen, die nach EAE 85/95 auch im Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW bei verminderter Geschwindigkeit ausreicht und mit welchem in einem Wohngebiet zu rechnen ist. Eine Wendemöglichkeit, welche als

Wendehammer auch für 3-achsige Müllfahrzeuge und Möbelwagen ausreicht, ist am westlichen Ende der Planstraße vorgesehen. Der Radius der Wendeanlage beträgt 6 m. Zusätzlich ist eine Freihaltezone von 1 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf einen Gehweg und einen Seitenstreifen wird in Anbetracht der zu erwartenden geringen Frequentierung auch im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte einer möglichst zurückhaltenden Versiegelung von Oberflächen verzichtet. Damit ergibt sich die festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 4,75 m.

7.4 Stellplätze

Parallel zur Weberstraße sind öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung festgesetzt. Der bestehende Parkstreifen für die Besucher des Friedhofes bleibt damit erhalten. Dieser wird lediglich durch die Erschließungsstraße zum Plangebiet und durch zwei Grundstückszufahrten unterbrochen.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der nördlichen Plangebietsgrenze werden jeweils 2 Grundstücke über 2 Privaterschließungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Im südwestlichen Plangebiet wird ein Leitungsrecht für den erforderlichen Regenwasserkanal gesichert. Die exakte Lage des Leitungsrechtes kann von der zeichnerischen Festsetzung, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt, abweichen. Der weitere Verlauf auf dem Friedhof ist noch nicht genau bestimmt.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die innere Erschließung erfolgt über eine 4,75 m breite Planstraße die gegenüber der Einmündung der Straße „Im Nieleinen“ an die „Weberstraße“ angebunden ist. Die nach Westen verlaufende Planstraße verschwenkt zunächst leicht nach Süden und endet nach ca. 100 m mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die rückwärtige Bebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze wird über zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Die äußere Erschließung ist über die Weberstraße gegeben, die nach ca. 750 m in die „Bielefelder Straße“ (L 758) mündet. Alternativ kann die äußere Erschließung auch über die Straßen „Im Nieleinen“ und „Hachholzweg“ zur „Bielefelder Straße“ erfolgen.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet grundsätzlich auf den privaten Grundstücken abzuwickeln.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch ÖPNV nicht direkt angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Bielefelder Straße in Höhe der Einmündung der Weberstraße in ca. 750 m Entfernung. Dort verkehren die Stadtbuslinie 701 und die Regionalbuslinie 390 Detmold-Augustdorf-Stukenbrock.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet werden die Straßen so bemessen und ausgeführt, dass sowohl der Fuß-/Radverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr niveaugleich erfolgt. Eine Trennung ist nicht vorgesehen, da es sich bei der Erschließung ausschließlich um Anliegerverkehr handelt. Das Ortszentrum von Pivitsheide V.L. ist über die Weberstraße zu erreichen. Ein separater Fußweg ist dort auf der östlichen Straßenseite angelegt.

9 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold über Druckpumpen im Bereich der Weberstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die erforderliche Löschwassermenge wird durch die Stadt Detmold zur Verfügung gestellt. Aus den derzeitigen Netzverhältnissen an der Weberstraße können maximal 46 m³/h Wasser aus dem Leitungsnetz entnommen werden. Bei Errichtung von freistehenden 1 und 2 Familienhäusern in massiver Ausführung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Differenz in der Löschwassermenge von 2 m³/h kann über Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden. Des Weiteren gibt es bei einem höheren Löschwasserbedarf die Möglichkeit der Entnahme von Löschwasser aus offenen Gewässern, hier die Rethlage oder den Kiesbaggerseen.

9.2 Niederschlagswasser

Der Hauptvorfluter des Plangebietes ist der Rethlager Bach. Er verläuft in Süd-Nordrichtung westlich des Plangebietes. In diesen Vorfluter wird ortsnahe über eine noch zu errichtende öffentliche Regenwasserkanalisation das Niederschlagswasser des Plangebietes eingeleitet.

Der natürliche Wasserhaushalt und Kreislauf sind zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Waschen angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 10 l/qm Dachfläche kann im Plangebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70-90 % erreicht werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Auf die Errichtung einer Transformatorenstation kann verzichtet werden. Die nächstgelegene Transformatorenstation befindet sich in der Straße Auf dem Heidekamp.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist in der Weberstraße vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes fortgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen Leitungen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder über festgesetzte Leitungsrechte geführt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es die überwiegende Anzahl der Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Der Wendehammer am Ende der Planstraße ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die an der nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Grundstücke müssen ihre Abfallbehälter bei Abfuhr auf die öffentliche Verkehrsfläche stellen.

10 Auswirkungen von vorhandenen Leitungstrassen

Im südöstlichen Plangebiet verläuft eine Niederspannungsfreileitung von der Ecke Weberstraße / Im Nieleinen zur Stromversorgung von einzelnen Häusern in der Straße „Auf dem Heidekamp“. Zur Wasserversorgung des Friedhofes verläuft eine Leitung durch das Plangebiet. Beide Leitungen müssen zu Beginn der Baumaßnahmen verlegt werden.

11 Emissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Plangebiet selbst (WR) gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,25 im Plangebiet wird die Bodenversiegelung begrenzt. Eine vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen ist in diesem Teilbereich von Pivitsheide V.L. nicht gegeben.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind unter 13.2.1.3 näher beschrieben.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Im Norden und Westen grenzt ein Friedhof, im Süden und Osten eine ein- und zweigeschossige Bebauung an. Die Fläche stellt eine Arrondierungsfläche zur bestehenden Bebauung dar und soll diese sinnvoll ergänzen.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu einem reinen Wohngebiet (WR) entwickelt werden. Für das WR-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt, die dem Charakter der umgebenden Wohngebiete entspricht. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Stellplatzreihe und der Grünstreifen bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.915 m², die sich wie folgt aufteilen:

Straßenverkehrsfläche	659 m ²
Stellplätze	354 m ²
Gehölzstreifen, Bestand	160 m ²
Heckenpflanzung	1105 m ²
Bauland (WR)	9.637 m ²

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 11.401 m². Durch die Festsetzungen des B-Planes können ca. 3.422 m² dauerhaft versiegelt werden.

13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Für das anstehende B-Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird in einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 1,2 ha große Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der bauli-

chen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Kapitel 4).

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut „Mensch“ sind die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden von besonderer Bedeutung. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben. In ganz besonderem Maße sind die Lärmbelastung und andere Immissionen im urbanen Raum von Bedeutung. Sie bilden einen wesentlichen Wertmaßstab.

Das Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Plangebiet selbst (WR) gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

Bewertung

Der Mensch erfährt durch die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche keine weitere Beeinträchtigung. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird als Intensivackerland genutzt. Wildkrautvegetation ist lediglich im einreihigen Gehölzstreifen vorhanden, der sich im Osten des Plangebietes entlang der Stellplatzreihe entwickelt hat. Die Biotoptypenbewertung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat einen durchschnittlichen Wertfaktor von 2 auf der 6-stufigen Werteskala ermittelt, der verdeutlicht, dass im Plangebiet kein Biotop von hoher Wertigkeit vorliegt.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung bietet das Plangebiet, außer den in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten, nur wenig Lebensraum für die Tierwelt. Auf Grund der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum hauptsächlich von Ubiquisten, d.h. Arten ohne speziellen Lebensraumanspruch, genutzt wird.

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit den Festsetzungen der naturnahen Gartengestaltung und den mehrreihigen Heckenpflanzungen in den Randbereichen zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Möglichkeit zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Im Plangebiet hat sich aus Flugsanden der Bodentyp Podsol entwickelt. Es handelt sich um einen Sandboden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem bis sehr geringem landwirtschaftlichen Ertrag. Die Karte der „schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen“ (Geologisches Landesamt) weist den grundwasser- und staunässefreien Podsol als extremen trockenen und nährstoffarmen Boden aus. Durch seine extremen Wasser- und Nährstoffangebote bietet er einen Lebensraum für Lebensgemeinschaften auf Extremstandorten und ist somit als schutzwürdig einzustufen.

Die Überprägung des Bodens im Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Jedoch findet durch die Überbauung ein Eingriff in den Bodenhaushalt statt. Die Festsetzungen des B-Planes lassen eine Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 3.422 m² zu (s. Kapitel 13.1.1). Mit entsprechenden Empfehlungen, z. B. zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention, ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Plangebiet stehen Porengrundwasserleiter an, die sich aus durchlässigen Lockergesteinen zusammensetzen und aus Fein- bis Mittelsand bestehen. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Rethlager Bach in einer Entfernung von 50 bis 100 Meter westlich des Plangebietes, unmittelbar hinter dem Friedhof und der Grenze zum Stadtgebiet Lage.

Bewertung

Da im Plangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen

Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Um die Beeinträchtigungen zu mindern, werden im B-Plan Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser gegeben. Durch Anlagen (Zisternen) zur Wiederverwendung von Regenwasser wird die Abwassermenge reduziert und wieder verwertet. Die nicht überdachten Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, usw. werden mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt und somit die Versickerungsrate erhöht.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung zu erwarten. Das Klimagutachten (GEONET, 1999) weist das Plangebiet als Siedlungsraum aus, mit sehr geringen bis geringen Immissionsbelastungen sowie sehr geringer lufthygienischer Belastung.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung (GRZ 0,25) nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist gering geneigt. Es fällt von seiner höchsten Stelle von ca. 127 m ü. NN auf ca. 125 m ü. NN ohne Geländesprünge ab. Als intensiv genutzte Ackerfläche ist es für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Einziges belebendes Element ist der Gehölzstreifen entlang der Stellplatzreihe. Durch seine direkte Angrenzung an die im Süden und Osten vorhandene Wohnbebauung, dient das Plangebiet als Arrondierungsfläche und bindet den vorhandenen Ortsteil durch die Erweiterung des Siedlungsrandes naturräumlich ein.

Bewertung

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 BNatSchG und § 1 LG NRW "Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind". Um diesen Zielen zu entsprechen, soll das als wenig hochwertig einzustufende Landschaftsbild durch die Anlage des neuen Baugebietes aufgewertet werden. Grünplanerische und gestalterische Maßnahmen, wie z.B. die Anlage naturnaher Gärten und mehrreihiger Hecken dienen der Verbesserung des Siedlungsrandes und steigern die Bedeutung als Puffer und Übergang zu der angrenzenden Friedhofsfläche und dem angrenzenden Rethlager Bach.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu auch die Versickerung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung, der nur geringen Neuversiegelung und der gleichzeitigen Aufwertung der privaten Grünflächen sowie der Anlage von Heckenstrukturen, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	• Immissionsbelastung durch Verkehrslärm • Verlust und Neugliederung des Erholungsraumes	gering
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Teillebensräumen im Ackerboden • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten, Hecken	gering
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung • Verlust von Boden als Basis für die Nahrungsmittelproduktion	kleinräumig gering bis hoch – nicht ausgleichbar
Wasser	• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Beschleunigung des Wasserabflusses • Z.T. Verbesserung der Oberflächen-/Grundwassersituation durch die Anlage von Zisternen und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	gering
Luft/Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	gering
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	gering
Kultur- und Sachgüter	• es werden keine Sach- und Kulturgüter durch die Planung betroffen	keine
Wechselwirkungen	• Verschiebung der Wechselverhältnisse vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	gering

13.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kapitel 13.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf Grundlage der B-Plan Festsetzungen wie z.B. grünordnerische und gestalterische Maßnahmen, geringe Neuversiegelung und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle der Eingriff in die genannten Schutzgüter kompensiert werden. Z. T. werden durch die Planung erhebliche Verbesserungen erreicht.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiter intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Nachteilig wäre die Beibehaltung der Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur und dem angrenzenden Wohngebiet durch die intensive Bewirtschaftung z.B. durch Einsatz von Pestiziden. Von Vorteil wären die Erhaltung der Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie die Erhaltung des Kleinklimas.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotop-typenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.3	Stellplatzfläche	354	1	1	1	354
8.1*	Gehölzstreifen	160	7	0,8	5,6	896
3.1	Acker	11.401	2	1	2	22.802
Gesamtfläche		11.915	Gesamtflächenwert A		24.052	

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.1 lückenhafter Bestand

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.3	Stellplatzfläche	354	1	1	1	354
1.1	Straßen	659	0	1	0	0
8.1*	Hecken, mehrreihig	1.265	6	0,9	5,4	6.831
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,25)	2.409	0	1	0	0
4.1	Zier/Nutzgarten, strukturarm	7.228	2	1	2	14.456
Gesamtfläche		11.915		Gesamtflächenwert	B	21.641

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.1 Gehölze stehen nicht direkt in der freien Landschaft

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanz:

	Gesamtflächenwert A	24.052 Wertpunkte
./.	Gesamtflächenwert B	<u>21.641 Wertpunkte</u>
	Defizit	2.411 Wertpunkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die Festsetzung von gestalterischen und grünplanerischen Maßnahmen (reduzierte Neuversiegelung, naturnahe Gartengestaltung, Heckenpflanzungen) zwar eine Verminderung der Beeinträchtigung bewirkt wird, jedoch der gesamte Ausgleich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nur durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes erreicht werden kann. Die Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 603 m² (bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte) sollen auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 durchgeführt werden.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter konkretisiert.

13.2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Unvermeidbare Belastungen

Geringe Lärmbelastungen durch das Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen und durch die Stellplatzbenutzung der Friedhofsbesucher.

13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch folgende grünplanerische Festsetzungen erfolgen:

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Erhalt und Anpflanzung von Gehölz- bzw. Heckenstrukturen

Der lückenhafte einreihige Gehölzstreifen entlang der Stellplatzflächen ist auf eine dreireihige Hecke zu erweitern und durch Gehölznachpflanzungen lückenlos zu ergänzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität verpflanzt, 60 – 100 zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze zum Friedhof ist eine dreireihige Hecke und entlang der westlichen Grenze zum Friedhof bzw. Rethlager Bach ist eine vierreihige Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität verpflanzt, 60 – 100 zu pflanzen.

In die Heckenstrukturen sind 10 standortgerechte Laubgehölze zu integrieren. Die als Überhälter fungierenden Laubgehölze sind in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft anzulegen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

13.2.3.3 Schutzgut Boden

Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der gem. § 19 BNatSchG ausgeglichen werden muss. Der B-Plan sollte auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung die Beschränkung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 (inklusive Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen) regeln.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit Versiegelung des Bodens an dieser Stelle des Stadtgebietes ist unvermeidbar, da es planerisches Ziel ist, hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Dieses wird durch die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und Flächennutzungsplanes ermöglicht. Die Fläche grenzt unmittelbar an vorhandene Baugebiete und eine Erschließungsstraße an und kann daher auch problemlos durch wenige neue Verkehrsflächen erschlossen werden. Durch die zusätzlich niedrig festgesetzte GRZ von 0,25 wird das Schutzgut Boden möglichst gering belastet.

13.2.3.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der B-Plan durch die Festsetzung von Retentionsmaßnahmen eingehen.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,25 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die Abwassermenge soll

durch Retentionsmaßnahmen minimiert und durch die Anlage von Zisternen Regenwasser wieder verwendet werden.

13.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Unvermeidbare Belastungen

Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung.

13.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung im Flächennutzungsplan lautet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB). Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) entspricht dem Umfeld des Plangebietes.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Der Fachbeitrag wurde auf Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächen erfolgte nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996). Zur Beurteilung der lufthygienischen und immissionsökologischen Belastungen wurde das Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999) herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der Neuaufstellung des B-Planes voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Umsetzung der naturnahen Gartengestaltung und der Regenwassernutzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Anpflanzung der Hecken wird von der Stadt Detmold auf städtischen Flächen durchgeführt. Hierdurch ist die Herstel-

lung der Ausgleichsflächen gesichert. Nach dem Verkauf der Grundstücke wird über eine Baulast der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsfläche gewährleistet.

13.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Neuauaufstellung des B-Planes 21-12 „Weberstraße“ soll die vorhandene Wohnbebauung durch eingeschossige Wohnhäuser ergänzt und somit die Möglichkeit der Eigentumbildung gefördert werden. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung vor. Die innere Erschließung erfolgt über eine 4,75 m breite Planstraße. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Stellplatzreihe mit einem Gehölzstreifen. Dieser Bereich wird über den B-Plan in seinem Bestand gesichert und ergänzt.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen im Plangebiet mit der Neuauaufstellung des B-Planes voraussichtlich nicht. Beeinträchtigungen entstehen allerdings durch Versiegelung und dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen, einem erhöhten Oberflächenabfluss, der Veränderung von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie in geringem Maß durch Immissionsbelastungen.

Die genannten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich für den B-Plan wurden im Umweltbericht dokumentiert und Empfehlungen für Minderungsmaßnahmen ausgesprochen. Unter anderem sind dies Begrenzung der baulichen Verdichtung auf eine GRZ von 0,25, die naturnahe Gartengestaltung und der Erhalt und die Ergänzung des Gehölzstreifens sowie die Anlage von mehrreihigen Heckenstrukturen entlang der nördlichen und westlichen Grenze. Da weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht umzusetzen sind, wird der restliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 603 m² an anderer Stelle durchgeführt. Es wird empfohlen den Ausgleich auf dem Ausgleichsflächenpool der Stadt im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 225 umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

14 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

Straßen:	80.000 €
Grunderwerb Straßenfläche:	-
Schmutz- u. Regenwasser incl. RKB:	220.000 €
Gestaltung der Ausgleichsfläche:	16.000 €
Grunderwerb Ausgleichsflächen:	-

Es entstehen im Plangebiet voraussichtliche Erschließungskosten (ohne Fördermittel) in Höhe von ca. 29 € pro m². Der finanzielle Erschließungsaufwand steht somit der zukünftigen Vermarktung nicht entgegen.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 1,2 ha	~ 100 %
Reines Wohngebiet	ca. 1,09 ha	~ 91,5 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,07 ha	~ 5,5 %
öffentliche Parkfläche (Stellplätze)	ca. 0,03 ha	~ 3,0 %

16 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold, im August 2005