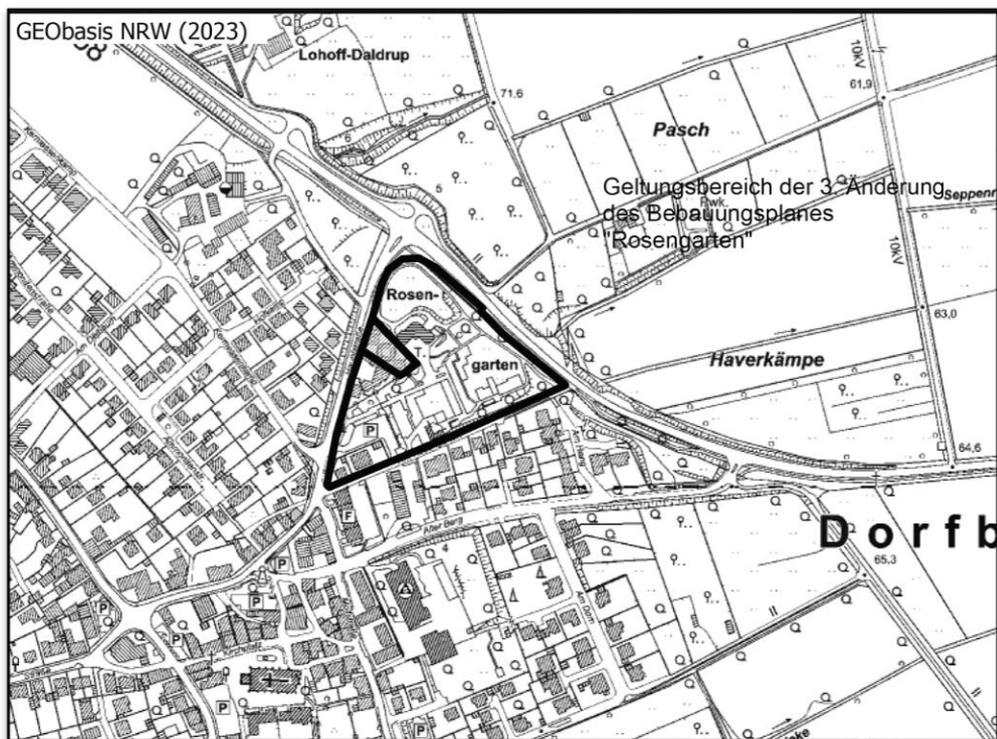


Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Rosengarten“ – 3. Änderung

gemäß § 2a BauGB



Stadt Lüdinghausen

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: 15.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Planungsziel und Planverfahren	2
1.2	Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes	2
1.3	Bestandssituation	2
	1.3.1 Vorhandene Nutzungen	2
	1.3.2 Bedeutung für die Ökologie.....	3
	1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz	3
1.4	Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht	5
	1.4.1 Regionalplan	5
	1.4.2 Flächennutzungsplan	5
	1.4.3 Bebauungspläne	6
2.	Änderungspunkte	7
2.1	Fläche für den Gemeinbedarf	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
	2.2.1 Geschossigkeit.....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Flächen	8
	2.3.1 Bauweise.....	8
	2.3.2 Überbaubare Flächen	8
2.4	Örtliche Bauvorschriften	9
2.5	Sonstige Festsetzungen, Ermächtigungsgrundlage und Hinweise	9
3.	Verkehrliche Erschließung	9
4.	Belange des Umwelt- und des Artenschutzes	9
4.1	Eingriffsregelung.....	9
4.2	Umweltbericht.....	10
4.3	Biotop- und Artenschutz	10
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	13
4.5	Forstliche Belange	13
4.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .	13
4.7	Belange des Bodenschutzes	13
5.	Sonstige Belange.....	14
5.1	Ver- und Entsorgung.....	14
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	14
5.3	Immissionsschutz	14
5.4	Denkmalschutz	14
6.	Bodenordnung	15
7.	Flächenbilanz	15

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel und Planverfahren

Der Rosengarten, gelegen an der östlichen Ortseinfahrt Seppenrades, ist allein aufgrund seiner Rosenpracht bereits ein beliebtes Ausflugsziel. Allerdings ist auch seine Bedeutung als Veranstaltungsort sowohl für Märkte als auch für das jährliche Rosenfest etc. weit über das Rosendorf bekannt. Durch den engagierten Heimatverein wird der identitätsstiftende Rosengarten in seiner dargestellten Funktion gepflegt und genutzt.

Um diese Funktion zu stärken, soll eine weitere Gemeinbedarfsfläche westlich des Heimathauses geschaffen werden, um Platz für das Seppenrader Armenhaus zu schaffen. Dort kann das Haus wieder einer Nutzung zugeführt werden, die im Einklang mit dem Erhalt des Gebäudes steht. Das zugrundeliegende Nutzungskonzept des Heimatvereins sieht vor in dem Armenhaus eine Begegnungsstätte für die Seppenrader Bürgerinnen und Bürger zu etablieren und strebt eine Entwicklung des Rosengartens mithilfe des lokalhistorischen Gebäudes an. Aufgrund der räumlichen Nähe des Heimathauses und Armenhauses können die Gebäude zusammenhängend genutzt werden.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, die Nutzung des Heimathauses in direkter Umgebung zu erweitern und entgegen der Schaffung eines Neubaus auf ein lokal bedeutsames und identitätsstiftendes Bauwerk zurückzugreifen.

Am 29.02.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat beschlossen. Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsverdichtung vorliegen und das Bebauungsplanänderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 1.161 m² und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung soll das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung des Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr.

4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.161 m² und erstreckt sich über einen kleinräumigen Ausschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rosengarten“ welcher den Ziergarten südwestlich des Heimathauses umfasst. Er beinhaltet das Flurstück 19., Flur 46, Gemarkung Seppenrade.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- Im Norden und Osten durch das restliche Flurstück des Heimathauses (*Gemarkung Seppenrade, Flur 46, Flurstück 614*)
- Im Süden durch das Flurstück der angrenzenden Wohnbebauung (*Gemarkung Seppenrade, Flur 46, Flurstück 651*)
- Im Westen durch das Flurstück der Hauptstraße (*Gemarkung Seppenrade, Flur 46, Flurstück 657*)

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird derzeit als Grünanlage „Rosengarten“ festgesetzt, welcher durch den angelegten Ziergarten geprägt ist. Dieser besteht im Wesentlichen aus zahlreichen angelegten Beeten.

Nördlich der Grünanlage wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Heimathaus -“ festgesetzt. Dort finden kulturelle Veranstaltungen, Versammlungen, Besprechungen, Heimatabende u. ä. statt. Daneben befindet sich die Grünanlage „Rosengarten“, die dem Aufenthalt im Freien, bzw. der Erholung dient. Südlich des Ziergartens befindet sich ein Altgebäude, das vor einigen Jahren zu einem Sechs-Parteien-Haus („Hauptstraße 9, 11 und 13“) erweitert worden ist, am südwestlichen Rand liegen die beiden Wohngebäude „Am Rosengarten 2 und 4“. Westlich des Ziergartens befindet sich die Hauptstraße. Östlich des Änderungsbereichs sind die fortlaufenden Flächen der Grünanlage „Rosengarten“ zu finden.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans und Bestandssituation, maßstabslos

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen angelegten Ziergarten auf einem bereits bestehenden versiegelten Wegenetz. Obwohl die im Ziergarten angelegten Pflanzbeete auch eine ökologische Funktion erfüllen, haben sie jedoch vor allem einen gestalterischen Effekt. Deshalb ist – abgesehen von der natürlichen Versickerung – von einer geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche auszugehen.

1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz

Für die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung von Retentionsräumen, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu.

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) aus dem Jahr 2022 (s. Abb. 1) zeigt eine leichte Gefahr durch ein seltenes und extremes Ereignis am südöstlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf auf Höhe des Eingangs zum Heimathaus. Eine erhöhte Gefahr durch die Wassertiefen bei Starkregen besteht an der nordöstlichen Seite des Heimathauses auf der Fläche für Gemeinbedarf. Diese ist durch die bauliche Ausführung des Heimathauses im Bereich der bewegten Topographie

am Rosengarten und der Zufahrt zum Kellergeschoss des Bestandsgebäudes bedingt.

Auf der Erweiterungsfläche ist in keinem Szenario eine Einstauung bei Starkregen zu erkennen.

Durch die Neuausweisung der Fläche für Gemeinbedarf und der damit verbundenen baulichen Erweiterung in Form des Armenhauses entsteht keine maßgebliche Neuversiegelung auf der Fläche. Der Grundriss des Armenhauses hat eine Gesamtfläche von unter 50 m². Aus vorliegenden Längenaufmaßen des Grundrisses ist von einer Grundfläche von ca. 44 m² auszugehen.

Topographisch sind sich bildende, neue Fließwege vom Standort des Armenhauses zum Heimathaus nicht auszuschließen, da der Ziergarten höher als das Heimathaus liegt und eine Neigung des Geländes zum Heimathaus hin zu erkennen ist. Allerdings sind stark wasserführende Fließwege aufgrund nicht erkennbar. Da die Neuversiegelung durch das Armenhaus in einem geringfügigen Maße stattfindet, ist von einer Erhöhung der Gefahr durch Starkregen nicht auszugehen.

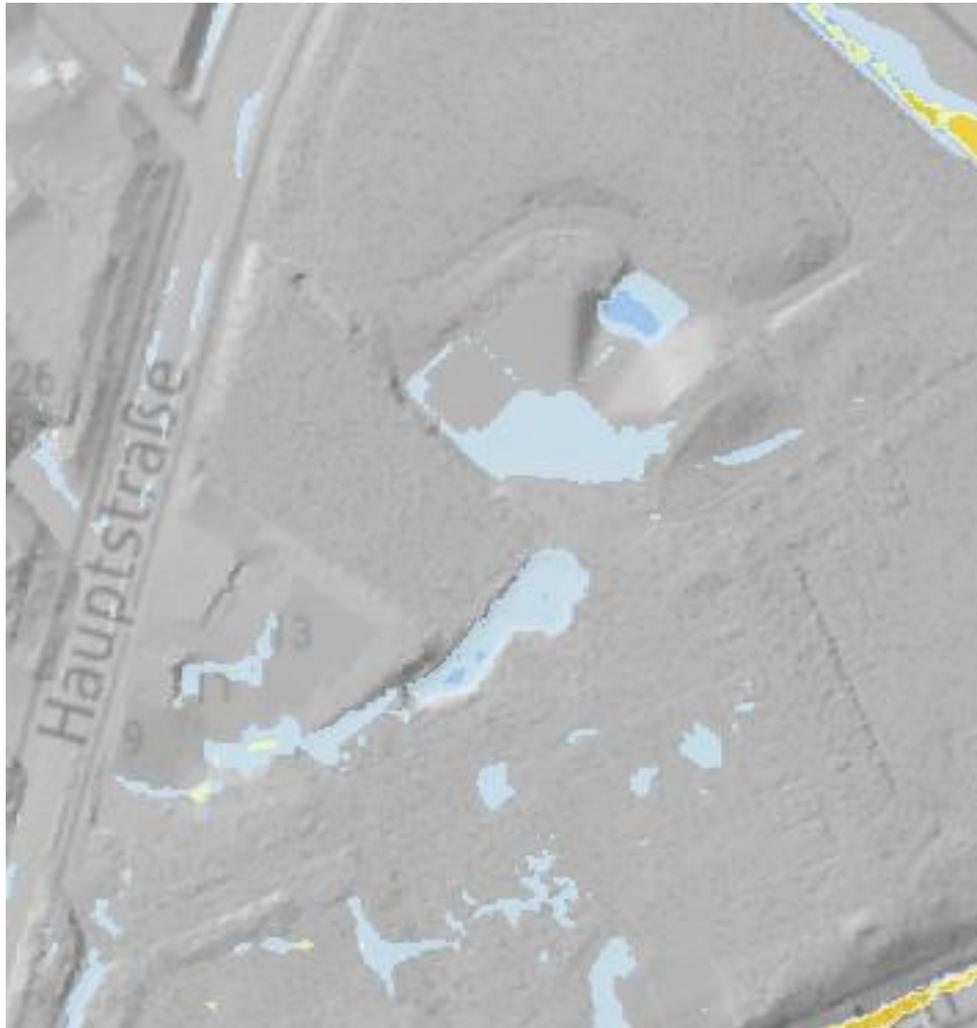


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregenhinweiskarte des BKG (2022), extremes Ereignis, maßstabslos

1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich des Plangebietes entlang der bestehenden Bebauung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die übrigen Flächen des Rosengartens sind als Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichnet.

Die Änderung der Gemeinbedarfsfläche befindet sich zwischen den bestehenden Baukörpern und befindet sich somit im ASB.

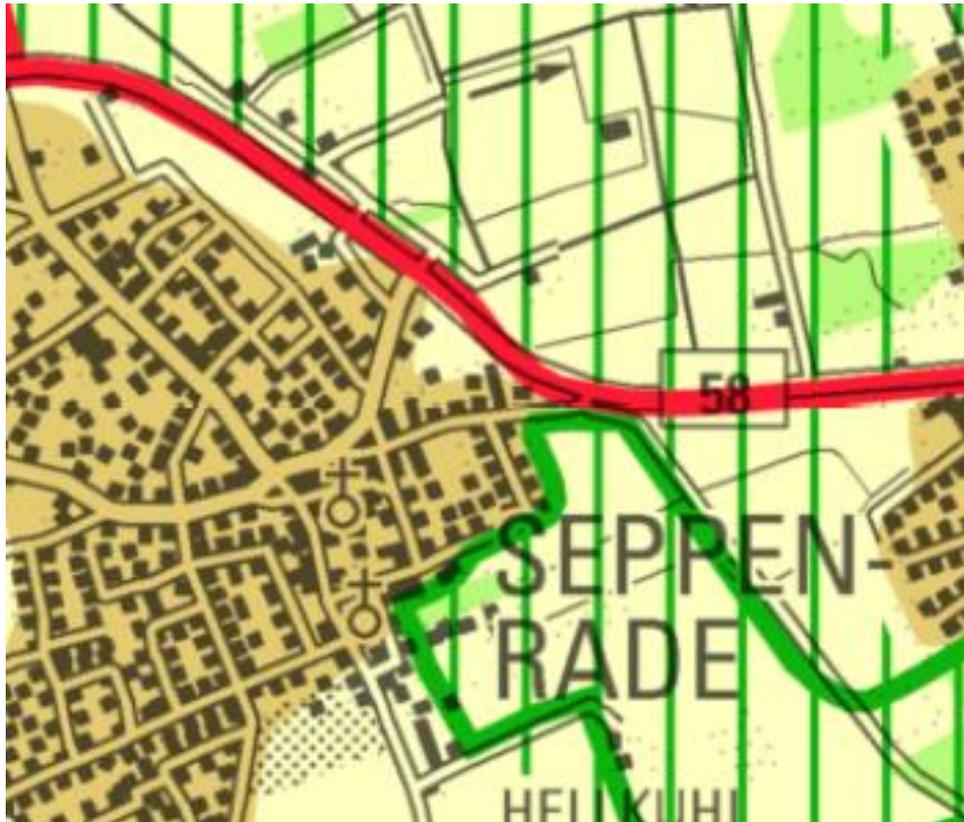


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan, maßstabslos

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich zum überwiegenden Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Der Bereich um das Heimathaus wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt (vgl. Abb. 3).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Neuausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf entlang der Hauptstraße vorbereitet, die keine maßgeblichen Veränderungen an der Nutzung des Rosengartens vorsieht.

Darüber hinaus schließt sich die städtebauliche Entwicklung die bestehenden Strukturen an, ohne in die freie Landschaft einzugreifen und eine bauliche Entwicklung an anderer Stelle zu ermöglichen. Die Entwicklung beschränkt sich letztendlich auf die Freifläche zwischen den Bestandsgebäuden. Auch die Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen dem Planungsgrundsatz des zugrundeliegenden Nutzungskonzepts des Rosengartens. Dieses Konzept wird durch die Versetzung des Armenhauses vielmehr gestärkt als vermindert. Städtebauliche Belange stehen somit nicht entgegen und die städtebauliche Ordnung wird an dieser Stelle nicht beeinträchtigt.

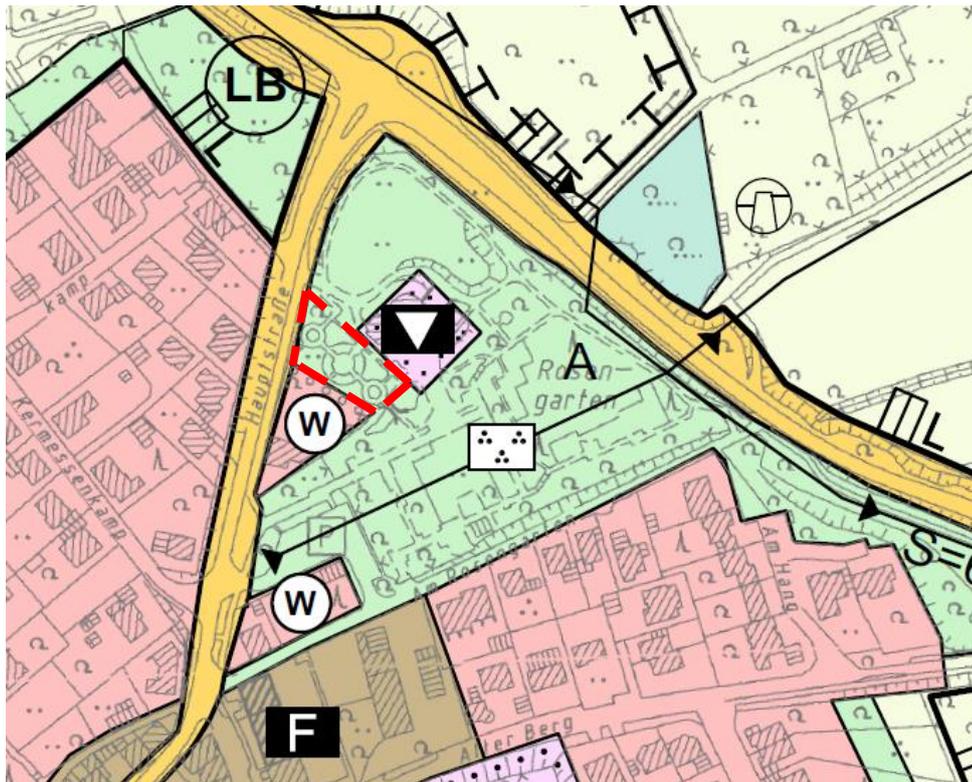


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, maßstablos

1.4.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich selbst gilt derzeit die seit dem 15.05.2014 rechtsverbindliche zweite Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten“. Dieser setzt großflächig eine öffentliche Grünfläche fest. An der Stelle des Heimathauses, räumlich eng um das bestehende Gebäude gefasst, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dort ist eine Bebauung mit einem eingeschossigen Gebäude möglich.

Auf den Grundstücken der Hauptstraße 9, 11, 13 sowie der Grundstücke Am Rosengarten 2 und 4 sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

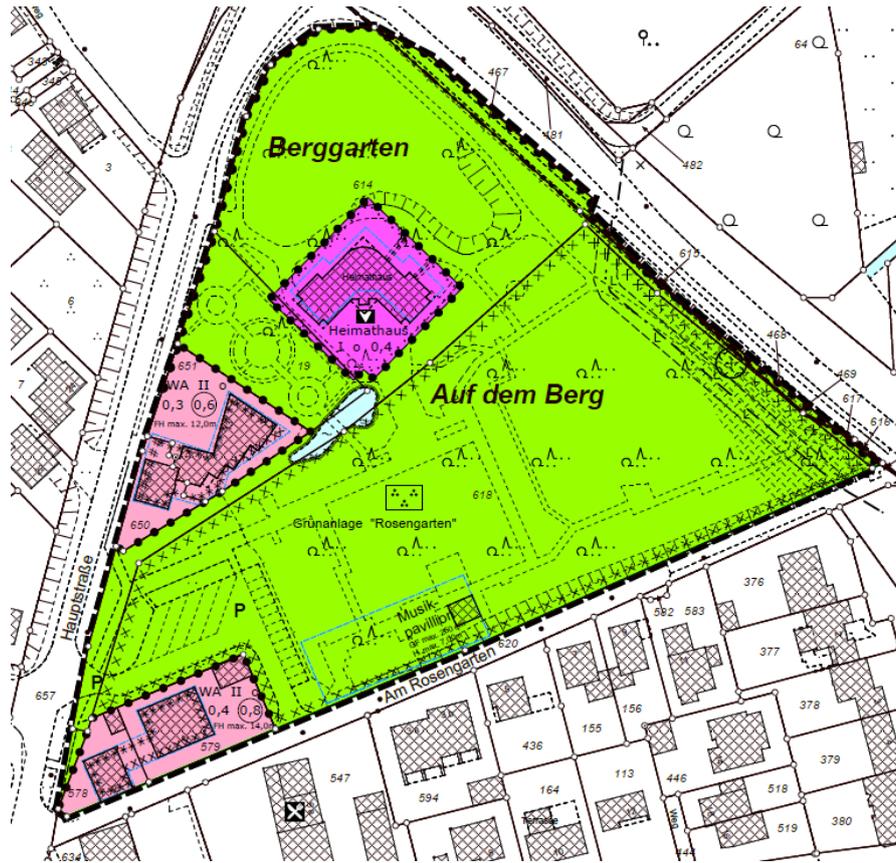


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Rosengarten" - 2. Änderung, maßstabslos

In näherer Umgebung, südwestlich angrenzend, befindet der Bebauungsplan „Hauptstraße“. Die weitere umgebende Bebauung des Rosengartens liegt nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sondern ist im Zuge der Entwicklung Seppenrades entstanden.

2. Änderungspunkte

Die dritte Änderung des Bebauungsplans weicht von der zweiten Änderung geringfügig ab, um die dargelegte Zielsetzung umzusetzen. Im Folgenden werden die geänderten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten“ erläutert.

Die Festsetzungen werden genau auf die Versetzung des Armenhauses an diesen Standort angepasst, sodass keine weitere Bebauung an dieser Stelle ermöglicht wird. Alle nachfolgend erläuterten Festsetzungen beziehen sich auf die unter 2.1 dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf „Armenhaus“.

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Nutzungskonzept des Armenhauses sieht eine gemeinsame Nutzung mit dem Heimathaus vor. Es wird somit für die Öffentlichkeit in Form von kleinen Veranstaltungen mit wenigen Personen, Ausstellungen und etc. zur Verfügung gestellt.

Um die beide Gebäude zusätzlich auch räumlich einen Zusammenhang zu stellen und sie als eine Nutzungseinheit zusammenzuführen, wird west der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Heimathaus eine weitere Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Armenhaus -“, im Folgenden „Armenhaus“ genannt, festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung orientieren sich an den Maßen des Armenhauses, welches als ein weiteres Element dem Ensemble des identitätsstiftenden des Rosengartens hinzugefügt wird.

2.2.1 Geschossigkeit

Aufgrund des Gebäudealters und der damit verbundenen Gebäudetypologie des Bauwerks, entsprechen die aktuellen bauordnungsrechtlichen Definitionen nicht dem vorliegenden Gebäude.

Die Höhenentwicklung an der Stelle soll sich auf das für die Versetzung des Armenhauses erforderliche Maß begrenzen. Im selben Zuge ist eine bauliche Erweiterung an diesem Standort durch einen abweichenden Baukörper nicht vorgesehen. Deshalb wird für die Gemeinbedarfsfläche „Armenhaus“ eine maximale zwei Vollgeschossigkeit ausgewiesen. Dies orientiert sich an der vorgegebenen Kubatur des Armenhauses und trägt zur Wahrung des identitätsstiftenden Charakters des Gebäudes bei.

2.3 Bauweise und überbaubare Flächen

2.3.1 Bauweise

Damit die Neupositionierung des Gebäudes als alleinstehendes Element des umgebenden Ensembles seine Wirkung entfalten kann und aufgrund der inhärenten Kleinteiligkeit des Gebäudes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Errichtung des Armenhauses möglich ist. Die Baugrenzen werden entsprechend der Charakteristik des Armenhauses eng um den vorgesehenen Standort gefasst. Gleichzeitig wird eine absolute Grundfläche von maximal 55 m² festgesetzt, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von zwingenden Baulinien besteht nicht.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform ist das Satteldach zulässig. Untergeordnete hervortretende Gebäudeteile sind von der festgesetzten Dachform- und Neigung ausgenommen.

Die Eigenart des Gebäudes wird auch durch die äußere Erscheinung geprägt, weshalb diese Fassadenmaterialien festgesetzt werden. Die Fassade ist in roten bis rotbraunen Vormauerziegeln auszuführen. Als anderweitiges Fassadenmaterial ist Holz zulässig, wenn es nur an untergeordneten Fassadenteilen bzw. an weniger als 10% der Fläche der Gesamtfassade angebracht wird.

Aus diesem Grund wird auch die Dacheindeckung wie folgt vorgegeben. Als Dacheindeckung für das Armenhaus sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen entsprechend der Gestaltung der bestehenden Dacheindeckung des Armenhauses zulässig:

Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Sie verändern den Charakter der vorgesehenen Bebauung und erhöhen die Massivität gegenüber der geplanten kleinteiligen Bebauung.

2.5 Sonstige Festsetzungen, Ermächtigungsgrundlage und Hinweise

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungspunkte, von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Darüber hinaus bleibt auch die Ermächtigungsgrundlage von der 3. Änderung unberührt.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Das Armenhaus wird über die Zuwegung des Heimathauses über die Wegeführung des Ziergartens erschlossen. Der gesamte Rosengarten bzw. alle Infrastrukturen innerhalb der öffentlichen Grünanlagen inkl. der Flächen für den Gemeinbedarf werden über die „Hauptstraße“ und die Straße „Am Rosengarten“ erschlossen.

4. Belange des Umwelt- und des Artenschutzes

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Sonderregelung des § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Auf dem Gelände des Rosengartens in Seppenrade ist der Wiederaufbau eines alten Seppenrader Fachwerkhauses, das sogenannte „Armenhaus“, geplant.

Das Gebäude mit einer Größe von ca. 9 x 7 m soll westlich des vorhandenen Heimathauses neu errichtet werden. Die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes Rosengarten soll um rd. 225 qm vergrößert werden. Derzeit ist die Fläche als Grünanlage ausgewiesen und als Rasenfläche mit Rosenbeeten und Fußwegen ausgestaltet.

Die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie der EU zielen darauf ab, die biologische Vielfalt in der Natur sowohl hinsichtlich der Pflanzen als auch der Lebewesen zu erhalten und zu schützen. Daher sollen Standort und Umgebung geplante Bauvorhaben auch nach besonders schützenswerten Tierarten untersucht werden. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätte. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH Arten des Anhangs IV. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend. In § 44 (1) BNatSchG ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen bezüglich der besonders streng geschützten Arten und deren Lebensstätten aufgeführt, u. a. dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten gilt zusätzlich ein Störungsverbot, z. B. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen Vorgaben der Eingriffsregelung, nach denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. zu kompensieren sind.

Die planungsrelevanten Arten wurden über den Leitfaden „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen“ aus dem Daten- und Informationsangebot des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ermittelt (s. Anhang).

Gemäß Fachinformationssystem „streng geschützte Arten“ des LANUV ist für das Messtischblatt 4210 Lüdinghausen, Quadrant 1, das Vorkommen folgender Arten in dem betroffenen Lebensraum Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen bekannt:

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Säugetiere		
Abendsegler	Art vorhanden	G
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Vögel		
Sperber	Art vorhanden	G
Eisvogel	Art vorhanden	G
Waldohreule	Art vorhanden	U
Steinkauz	Art vorhanden	U
Bluthänfling	Art vorhanden	U
Kuckuck	Art vorhanden	U-
Mehlschwalbe	Art vorhanden	U
Kleinspecht	Art vorhanden	U
Turmfalke	Art vorhanden	G
Rauchschwalbe	Art vorhanden	U
Nachtigall	Art vorhanden	U
Feldsperling	Art vorhanden	U
Rebhuhn	Art vorhanden	S
Gartenrotschwanz	Art vorhanden	U
Girlitz	Art vorhanden	S
Turteltaube	Art vorhanden	S
Waldkauz	Art vorhanden	G
Star	Art vorhanden	U
Schleiereule	Art vorhanden	G
Amphibien		
Laubfrosch	Art vorhanden	U

Legende: G = Günstig G - = Günstig mit neg. Tendenz
 U = Unzureichend U +/- = Unzureichend mit pos. /neg. Tendenz

Das Vorhandensein der Mehrzahl der der v. g. Arten kann aufgrund der Ausgestaltung (Rasen/Rosenbeete ohne Bäume/Sträucher) sowie der zentralen Lage im Siedlungskern ausgeschlossen werden, selbst eine Nutzung als

Jagd/Nahrungshabitat ist unwahrscheinlich bzw. von untergeordneter Bedeutung. Eine kurze Begehung am 31. Juli war ebenfalls negativ.

Aufgrund der geplanten kleinräumigen Veränderung, nur ca. 1% der Parkanlage ist betroffen, ist nicht davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten gestört oder geschädigt werden.

Fazit:

Eine Störung oder gar Gefährdung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Es ist daher nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote des §44 Abs.1, BNatSchG vorliegen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

Maßnahmen

Unter Beachtung der nachfolgenden Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet:

- Im Zuge der Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend zu beachten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28/ 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten.
- Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,4 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert. Zudem wird durch das Vorhaben ein bereits bestehendes Gebäude an eine andere Stelle versetzt, sodass insgesamt keine weitere Versiegelung stattfindet. Ein bisher leerstehendes Gebäude wird dadurch wieder einer Nutzung zugeführt, ohne einen Neubau im Plangebiet zu errichten. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden die Materialien wieder genutzt und die Nutzung weiterer Baumaterialien reduziert. Die weitere Versiegelung beschränkt sich auf max. 55 m² und kann somit als vernachlässigbar eingeschätzt werden. Somit werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.7 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend unversiegelter Gartenfläche vorbereitet. In vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Nutzung des lokalhistorisch bedeutsamen Gebäudes sowie der Versetzung des Bodens ohne weitere Bodeninanspruchnahme gestellt. Aufgrund der vorliegenden Nutzung im Plangebiet ist eine geringfügige weitere Inanspruchnahme vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen. Durch die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden.

5. Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits heute durch die bestehenden Netze gesichert.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Hinweis z Kampfmitteln bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs der dritten Änderung und ist zur Vollständigkeit aufgenommen worden:

Weite Bereiche des Rosengartens sind auf einer ehemaligen Hausmülldeponie errichtet worden, die unter der Bezeichnung 56-Lh01-AA „Altablagerung Rosengarten Seppenrade (4 GWMST) in Lüdinghausen-Seppenrade als sanierte und gesichtete Altlast im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld geführt wird.

Mit Bezug auf die bisherige wie unverändert weiterhin vorgesehene Nutzung gehen von diesem Zustand keine Gefährdungen aus.

Nach Angabe des Kampfmittelräumdienstes liegen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung mit mittlerer Bombardierung und auch einem Blindgängerverdachtspunkt im östlichen Abschnitt des Ursprungplans zur B 58 hin. Es handelt sich allerdings nicht um den Änderungsbereich, der für Bebauung vorgesehen wäre. Erdaushub, Fundamentarbeiten o.ä. sind dort nicht zu erwarten. Vielmehr ist hier noch mehrere Jahrzehnte nach dem 2. Weltkrieg Hausmüll aufgeschüttet worden. Eine Detektion des möglichen Blindgängers dürfte wegen der zahlreichen Hausmüllmetalle sehr schwierig zu leisten sein und daher ggf. ein Abtragen der Müllschichten erfordern.

Inwieweit von dem Blindgängerverdachtspunkt überhaupt eine Gefährdung ausgeht, ist zwischen der örtlichen Ordnungsbehörde und dem Kampfmittelräumdienst zu klären. Da aktuell in dem Bereich keinerlei Erdarbeiten anstehen, wird in die Planzeichnung lediglich eine entsprechende zeichnerische Kennzeichnung aufgenommen und ein Hinweis mit entsprechenden Verhaltensaufforderungen gegeben.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst stehen keine Baudenkmäler. Ebenso sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmäler bekannt.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 1.161 m²</u>
davon:	
Gemeinbedarfsflächen	ca. 276 m ² 24 %
Maximale Grundfläche	ca. 55 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 885 m ² 76%

Lüdinghausen, im Januar 2024

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Sebastian Otto
Leitung Sachgebiet Planung