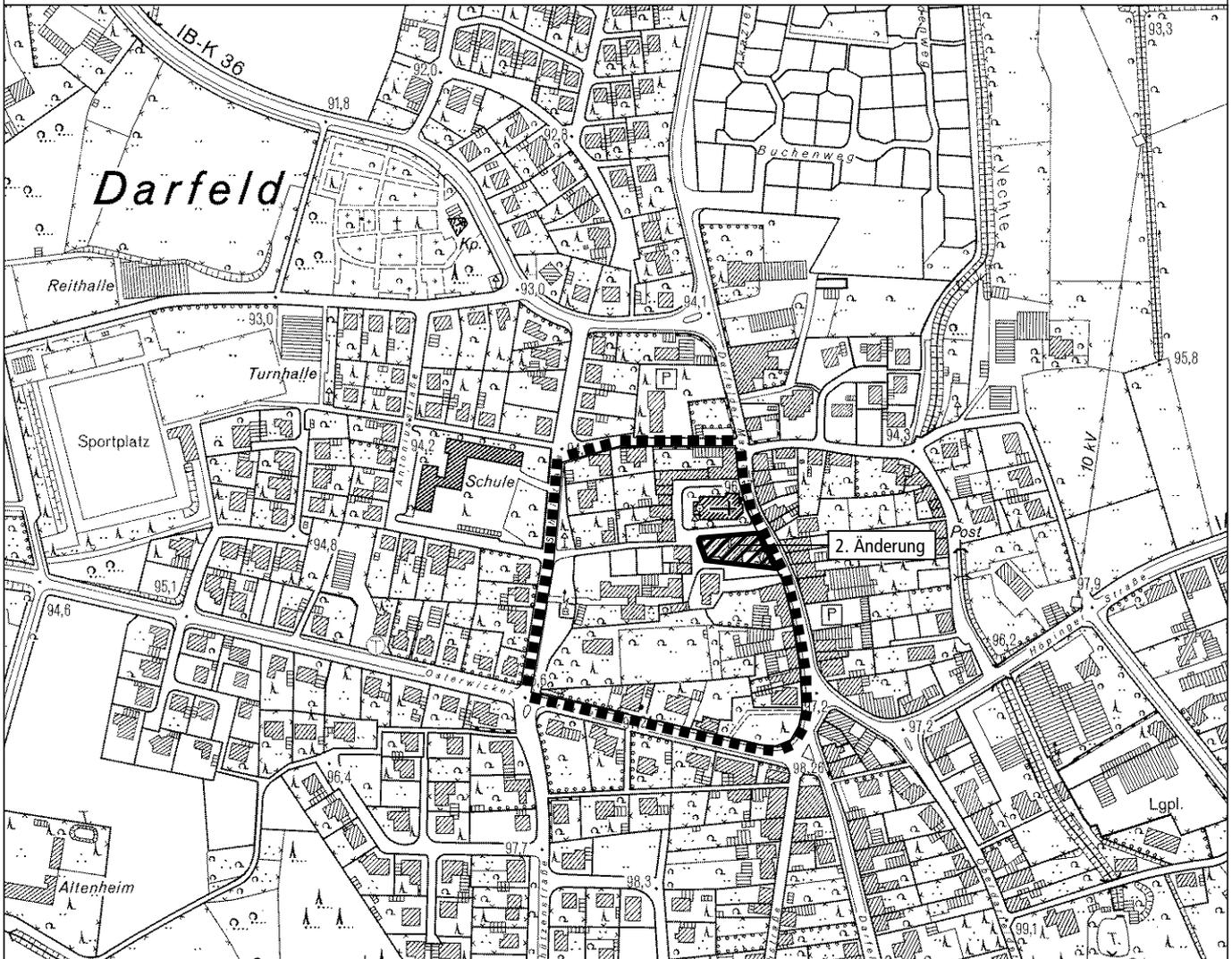


# GEMEINDE ROSENDAHL

ORTSTEIL DARFELD

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN DARFELD"

2. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	NOV. 2005	0 5 10 15 20 30 m	
PL <sup>GR</sup>			
BEARB.	VI.		
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG  
FÜR DIE 2. ÄNDERUNG:

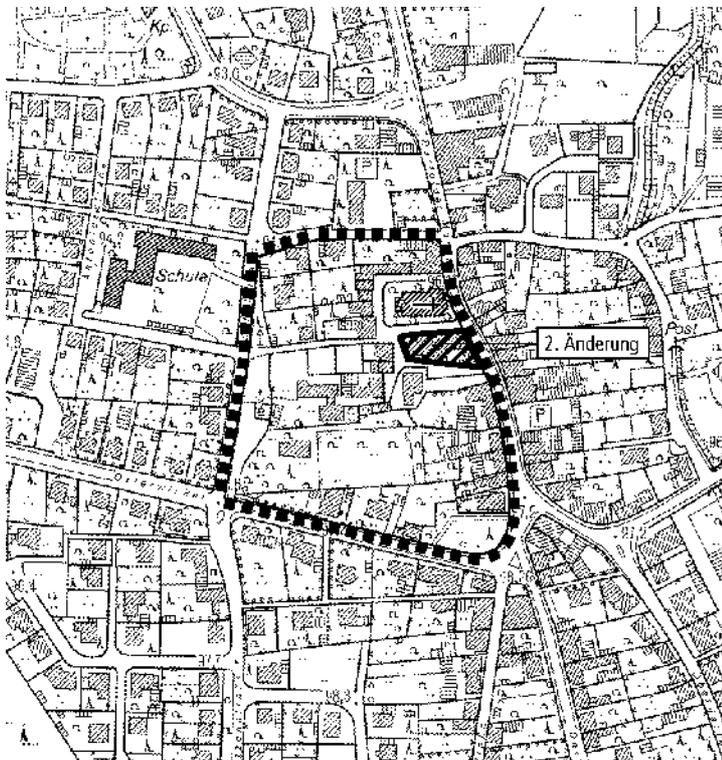
**WOLTERS PARTNER**  
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER  
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD  
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

# Bebauungsplan »Ortskern Darfeld«

## 2. Änderung

Begründung  
– Entwurf –

Gemeinde Rosendahl



<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung	3	
1.2	Planungsanlass	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsziel	4	
<b>2.</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>5</b>	
<b>3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>	
<b>5.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	6	
5.2	Immissionsschutz	6	
<b>6.</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>6</b>	
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>	
7.1	Umweltschutzziele	7	
7.2	Beschreibung des Vorhabens	7	
7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8	
7.4	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	8	
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9	
7.6	Zusätzliche Angaben	9	
7.7	Zusammenfassung	9	
<b>8.</b>	<b>Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag</b>	<b>10</b>	

## **Anhang**

- Tabelle „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“



## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am .... beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ zu ändern.

Der Änderungsbereich umfasst die südlich den Nikolausplatz begrenzende Bebauungszeile (Flurstücke Nr. 208 und 534, Flur 23).

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass**

Anlass der im folgenden beschriebenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ ist der Wunsch eines Vorhabenträgers, in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern die am südlichen Rand des Nikolausplatzes gelegenen Grundstücke einer Neubebauung mit seniorengerechten Wohnungen zuzuführen.

Da die geplante Neubebauung in Teilen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Abgrenzung der überbaubaren Flächen widerspricht, soll dieser nunmehr entsprechend des geplanten Vorhabens geändert werden.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet der 2. Änderung im Ortskern Darfeld „Wohnbaufläche“ und „Denkmalschutzzone / -bereich“ dar.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht auf die Art der zulässigen Nutzung bezieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur ist eine I - II geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldach in einer Dachneigung von 30 - 52° zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt umlaufend durch Baulinien.

Die nördliche zum Nikolausplatz orientierte Fassade der Bebauung ist Teil des Denkmalbereichs gem. § 6 Denkmalschutzgesetz rund um die Kirche St. Nikolaus, die als Baudenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Rosen-

dahl eingetragen ist. Darüber hinaus sind das Wohnhaus Nikolausplatz Nr. 6 und zwei Kreuzwegstationen als Baudenkmäler eingetragen.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

das Plangebiet der 2. Änderung ist derzeit nahezu vollständig in zweigeschossiger Bauweise bebaut. Die vorhandenen Gebäude dienten ursprünglich einer gemischten Nutzung aus Handwerk und Wohnen. Das Gebäude Darfelder Markt Nr. 19 wird nach wie vor im Erdgeschoss gewerbliche und im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Die ehemaligen Räumlichkeiten des Bäckereibetriebes am Darfelder Markt Nr. 2 seit Aufgabe der dortigen Bäckerei leer.

#### **1.5 Planungsziel**

Wie oben dargestellt, beabsichtigt der Vorhabenträger, die bestehende Bebauung im Plangebiet abzubauen und durch eine Neubebauung mit seniorenrechtlichen Wohnungen zu ersetzen. Insgesamt ist die Errichtung von 12 Wohneinheiten geplant.

Dem äußeren Erscheinungsbild nach handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Baukörper zu erzielen, soll jedoch auch das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss genutzt werden. Die Hauptfirstrichtung der Bebauung verläuft parallel zum Nikolausplatz.

Die geplanten Gebäude nehmen im Norden weitestgehend den Verlauf der historischen Bebauungskante auf. Im Süden zum Sandweg sind Gartenzonen und die Anordnung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Die fußläufige Erschließung erfolgt sowohl vom Nikolausplatz als auch vom Sandweg.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen und damit die Belebung und Aufwertung der Ortsmitte zu unterstützen .

## **2. Änderungspunkte**

- *Änderung der zulässigen Geschossigkeit von von „I - II - geschossig“ auf „I - III - geschossig“*
- *Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,80 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12,50 m (bezogen auf die Höhe des Nikolausplatzes)*

Wie oben dargestellt, ist vorgesehen auch das Dachgeschoss der geplanten Bebauung bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu nutzen. Im Sinne einer wirtschaftlich möglichst tragfähigen Umsetzung des Vorhabens, soll daher die zulässige Geschossigkeit entsprechend auf eine „I - III - geschossige“ Bebauung erhöht werden. Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass sich die Bebauung auch langfristig in das historisch sensible Umfeld des Denkmalbereichs rund um den Nikolausplatz einfügt, wird ergänzend eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

- *Änderung der Abgrenzung der überbaubaren Fläche von Baulinie in Baugrenze*
- *Anpassung der nördlichen Baulinie zum Nikolausplatz*

Die ursprünglich die überbaubare Fläche insgesamt begrenzende Baulinie wird entsprechend des konkret geplanten Bauvorhabens an den südlichen, östlichen und westlichen Grenzen des Baugrundstücks in eine Baugrenze umgewandelt.

Das wesentliche städtebauliche und denkmalpflegerische Ziel einer geschlossenen Bebauungskante zum Nikolausplatz bleibt damit gewahrt. Entsprechend des konkret geplanten Bauvorhabens wird die entlang des Nikolausplatzes derzeit festgesetzte Baulinie in ihrem Verlauf geringfügig (50 - 70 cm) verändert.

## **3. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den Nikolausplatz und den Sandweg. Entlang des Sandweges ist die Anordnung der gem. Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze vorgesehen.

## **4. Natur und Landschaft**

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt, da der Änderungsbereich derzeit bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in Natur und

Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung verbunden, da die zulässige Grundflächenzahl und damit die planungsrechtliche maximale Versiegelrate nicht erhöht wird.

Zur Sicherung des Lindenkranzes an der Pfarrkirche St. Nikolaus sind folgende Hinweise zur Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Beachtung der Vorgaben der Regelwerke „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920“ und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)“
- Vermeidung von Belastungen des Traufbereiches zum Erhalt der Bodendurchlüftung und Schutz des Wurzelwerkes. Ist eine Vermeidung nicht möglich, ist vor dem Überfahren mit Baufahrzeugen Abdeckung der Fahrzone mit einer 20 cm dicken Kiesschicht mit Bohlen, die nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder zu entfernen sind.
- Schutz des Stamms durch Ummantelung mit Bohlen
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind ausschließlich Handausschachtungen vorgesehen, wenn erforderlich, sind die Wurzeln mit sauberem Schnitt abzutrennen.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Das notwendige Ver- und Entsorgungsnetz ist im Plangebiet vorhanden und wird weiterhin durch die zuständigen Träger gewährleistet.

### **5.2 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutz sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## **6. Belange des Denkmalschutzes**

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

Der Änderungsbereich ist mit seiner nördlichen Grenze Teil des gem. § 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) als Denkmalbereich festgesetzten Nikolausplatzes. Die Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen unterliegt damit der Genehmigungspflicht gem. § 9 DSchG NW.

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind darüber hinaus die Kirche St. Nikolaus, das Gebäude Nikolausplatz Nr. 6 sowie zwei Kreuzwegstationen im südlichen Bereich des Kirchplatzes als Denkmäler in die Denkmalliste der Gemeinde Rosendahl eingetragen.

Seitens der Unteren Denkmalbehörde wurde im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege die Genehmigung zur Errichtung des geplanten Vorhabens gem. § 9 (1) a DSchG NW erteilt, da die Bebauung nach übereinstimmender Auffassung der Behörden sorgfältig auf die vorhandenen Strukturen eingeht und die Einheitlichkeit des alten Ortsmittelpunktes unterstützt.

## **7. Umweltbericht**

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Da von der Änderung des Bebauungsplans die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen sind (s. Pkt. 4), werden die entsprechenden Punkte im Umweltbericht lediglich insoweit behandelt, dass die inhaltlichen und formalen Anforderungen erfüllt werden.

### **7.1 Umweltschutzziele**

Für das Vorhaben relevante Umweltschutzziele sind die Berücksichtigung der Immissionsituation anhand fachlicher Normen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) und die Belange des Denkmalschutzes. Zu beachtende Umweltschutzziele für die Schutzgüter von Natur und Landschaft liegen in dieser ortszentralen Lage nicht vor.

### **7.2 Beschreibung des Vorhabens**

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Darfeld“ ist bereits in Pkt. 1 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Absicht eines Investors, die bestehende südliche Kirchplatzbebauung durch ein Altenwohnheim zu ersetzen.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens werden folgende Änderungen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich (s. Pkt. 2):

- Änderung der Abgrenzung der überbaubaren Fläche

- Änderung der Geschossigkeit
- Festsetzung von First- und Traufhöhen

### **7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Die **Bodenschutzklausel** ist insofern nicht von der Planänderung betroffen, da ein innerhalb des Siedlungsbereichs gelegener, bereits bebauter bzw. versiegelter Bereich in Anspruch genommen wird, dessen grundsätzliche Bebauung bereits im bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert war. Das vorliegende Änderungsverfahren betrifft lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen.

Beeinträchtigungen des **FFH-Gebiets** DE-3809-302 „Vechte“ sind nicht zu erwarten, da diese in einem Abstand von ca. 500 m vom Änderungsbereich beginnt.

### **7.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Darfeld“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden (z.B. bezüglich Immissionsschutz),
- die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt und gewahrt sind,
- auf der neu dargestellten Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- keine Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes NATURA 2000 beeinträchtigt werden und
- es sich um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche handelt, so dass die Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt und keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden (unter Beachtung der für den Baumschutz genannten Vorgaben).

## **7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die geplante Nutzung mit seniorengerechten Wohnungen ist eine ortszentrale Lage und die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung.

Da der Ortskern Darfelds weitestgehend bebaut ist, besteht nur in geringem Umfang ein Potential an Bauflächen für zusätzlichen Nutzungen im Ortskern.

Durch die Bereitschaft der Eigentümer innerhalb des Plangebietes bietet sich dort die Möglichkeit der Realisierung des geplanten Vorhabens, wobei die o.g. Änderungen am Bebauungsplan erforderlich werden.

Obwohl das geplante Vorhaben auch an anderer Stelle im Ortskern Darfelds planungsrechtlich zulässig wäre, scheiden anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Umsetzung des Vorhabens aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Ortskern aus.

## **7.6 Zusätzliche Angaben**

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten – unter Berücksichtigung der für den Baumschutz genannten Vorgaben. Die Überwachung der Maßnahmen zum Schutz der Bäume wird von der Gemeinde Rosendahl durchgeführt. Sonstige Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## **7.7 Zusammenfassung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Darfeld“ der Gemeinde Rosendahl beinhaltet die Änderung der überbaubaren Fläche und der Geschossigkeit sowie die Festsetzung von First- und Traufhöhen. Mit diesen Änderungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraus-

setzungen für den Bau von seniorengerechten Wohnungen am Nikolausplatz geschaffen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten, für das Vorhaben relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung würde entweder die derzeit bestehende Bebauung erhalten oder es wären bauliche Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zulässig.
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Ortskern derzeit nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche.
- Mit der Änderung werden keine ökologisch wertvollen Bereiche beansprucht, so dass kein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt.
- Unter Beachtung der Vorgaben zur Durchführung der Bauarbeiten im Bereich der Bäume am Kirchplatz ist keine Schädigung der Bäume zu erwarten.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen. Sonstige Maßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **8. Fragen der Realisierung**

Zur Umsetzung des Vorhabens wird nach derzeitigem Planungsstand die Eintragung einer Baulast bzgl. der Abstandsflächen zum Grundstück Darfelder Markt 17 (Flurstück 537) erforderlich.

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im November 2005

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Tabelle: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Fläche	<b>Änderungsbereich und Umfeld</b>
Prüfungsinhalte	
<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>	
<b>Mensch</b>	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Die derzeitige Bebauung im Änderungsbereich und das geltende Planungsrecht weisen keine Bedeutung für Tier und Pflanze auf. Die nördlich des Änderungsbereichs am Kirchplatz stockenden Linden sind Ansitz und potentieller Nistplatz insb. für (häufige) Vogelarten des besiedelten Bereichs.
<b>Boden</b>	Gewachsene, unveränderte Bodenverhältnisse liegen im Änderungsbereich nicht vor.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer liegen im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht vor. Von Veränderungen der Grundwasserverhältnisse ist bereits derzeit analog der Veränderungen der Bodenverhältnisse auszugehen, Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor und sind für die Änderung auch nicht relevant.
<b>Luft und Klima</b>	Das vorhandene Lokalklima ist durch die allgemeine Lage im besiedelten Raum geprägt. Die Laubbäume am Kirchplatz übernehmen auf mikroklimatischer Ebene eine ausgleichende und filternde Wirkung. Die Luftqualität entspricht der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
<b>Ortsbild / Landschaft</b>	Die Fläche ist Teil des historischen Zentrums des Ortsteils Darfeld. Prägend wirken die St. Nikolaus-Kirche und die Ringbebauung am Kirchplatz. Die Bäume am Kirchplatz erhöhen die Ortsbildqualität.
<b>Biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt ist gemäß der bestehenden Nutzungen als insgesamt gering einzuschätzen.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist Teil des Denkmalbereichs (gem. § 6 DSchG NW) rund um die Kirche St. Nikolaus. Die Kirche St. Nikolaus, das Gebäude Nikolausplatz Nr. 6 sowie zwei Kreuzwegstationen im südlichen Bereich des Kirchplatzes sind als Denkmäler in die Denkmalliste der Gemeinde Rosendahl eingetragen
<b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	
<b>Bei Durchführung der Planung</b>	Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte Zufahrt, so dass keine Belastungen für den <b>Mensch</b> (hier die angrenzenden Wohngebiete) verursacht werden. Immissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Eingriff in das Schutzgut <b>Tiere und Pflanzen</b> liegt nicht vor. Beeinträchtigungen der Bäume am Kirchplatz im Zuge der Bauarbeiten sind – unter Beachtung der genannten Vorgaben zur Durchführung der Bauarbeiten – nicht zu erwarten. Die <b>biologische Vielfalt</b> ist ebenfalls nicht betroffen. Erhebliche Eingriffe in den <b>Boden- und Grundwasserhaushalt</b> , die über das derzeit bereits bestehende Maß hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von <b>Luft und Klima</b> verbunden. Die Einfügung der geplanten Bebauung in das <b>Ortsbild</b> wurde aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes am Kirchplatz besonders beachtet. Die Zustimmung seitens der zuständigen Behörden liegt vor, so dass davon ausgegangen kann, dass auch keine Beeinträchtigungen der umgebenden Baudenkmäler ( <b>Kulturgüter und sonstigen Sachgüter</b> ) verbleiben. Nennenswerte <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.
<b>Bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche bzw. derzeitige Bebauung der Fläche bestehen bleiben.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	Als Vermeidungsmaßnahme ist ein Hinweis zur Ausführung der Bauarbeiten im Bereich der Bäume am Kirchplatz aufgenommen. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Denkmalschutz, bzw. Orts- und Landschaftsbild wurden im Vorfeld geprüft und in der Gestaltung der geplanten Bebauung berücksichtigt.