

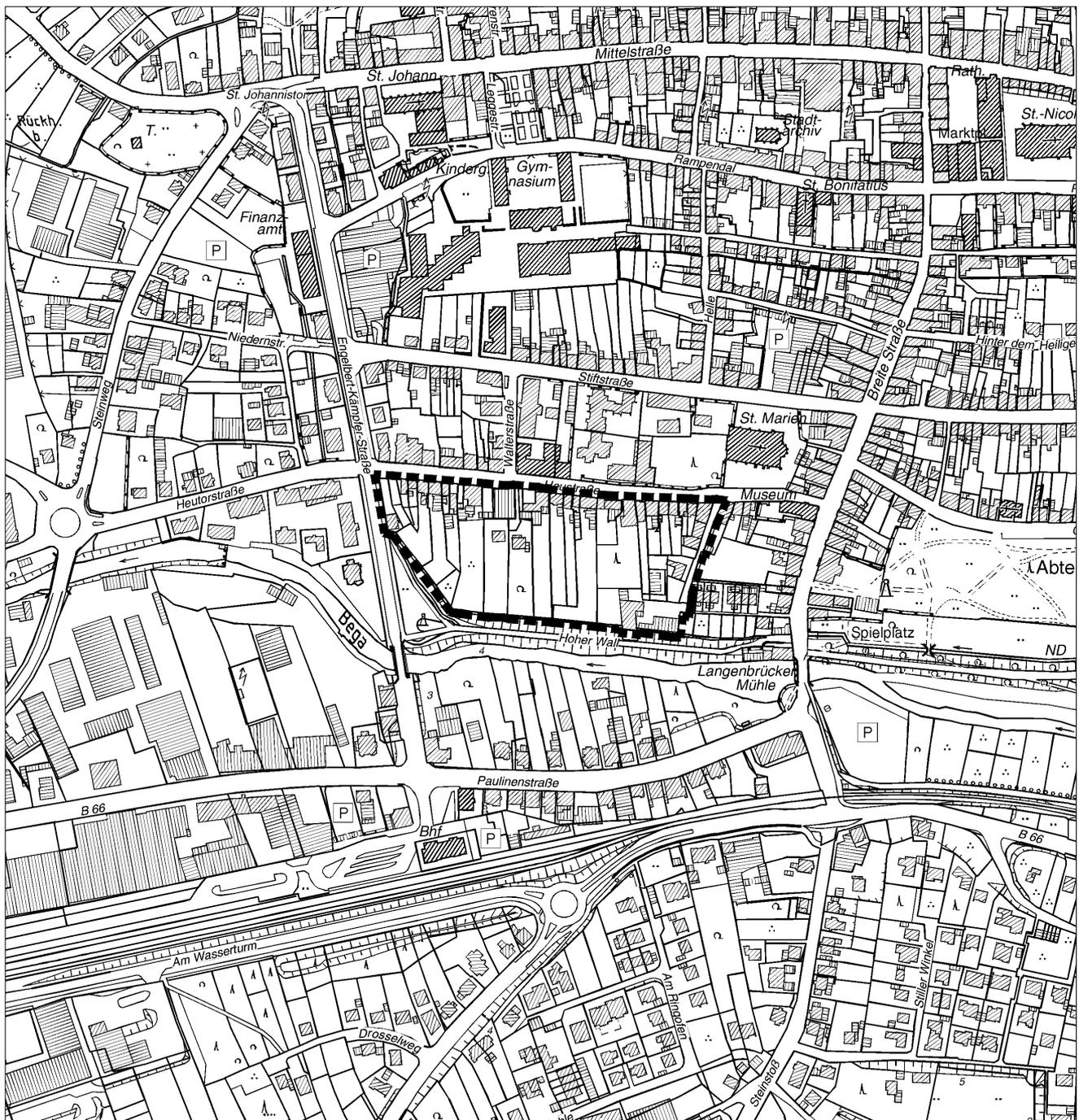
Alte Hansestadt Lemgo

## Bebauungsplan Nr. 26 01.Q

### "Heustraße Süd"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## Begründung



M 1:5.000

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.Q** **„HEUSTRAßE SÜD“** **DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

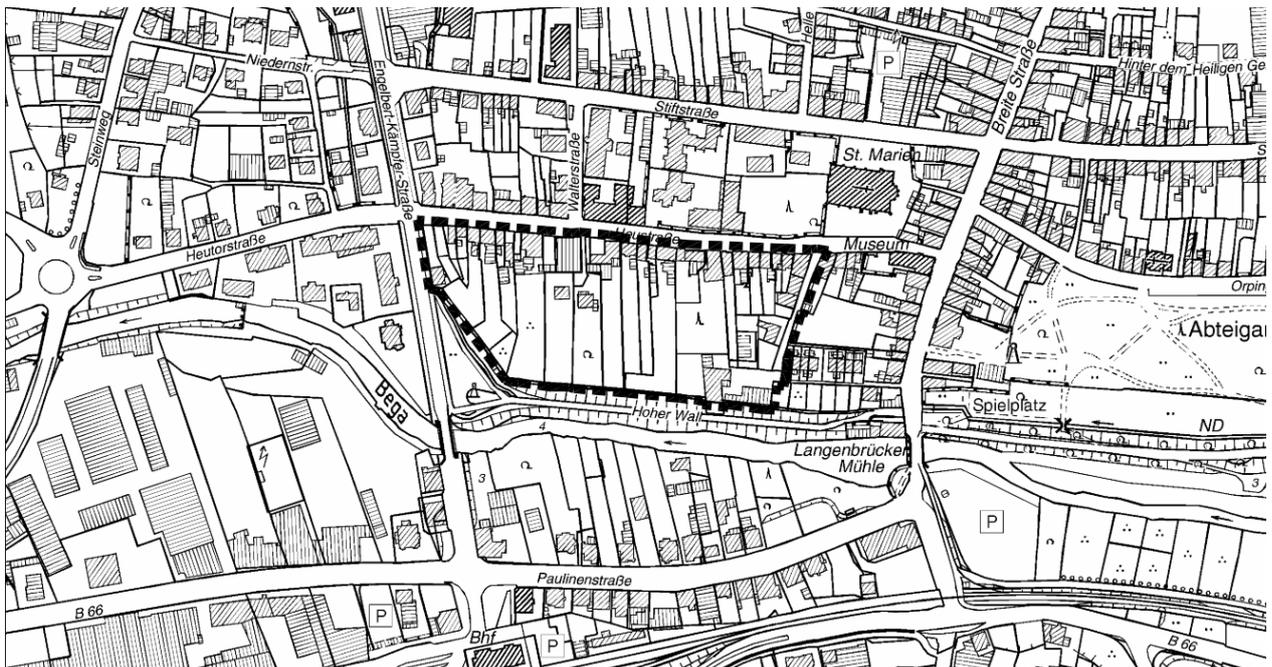
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Heustraße im historischen Kontext.....	3
3.	Anlass der Planung.....	4
4.	Planverfahren .....	4
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	5
6.	Rahmenbedingungen .....	6
6.1	Regionalplan .....	6
6.2	Flächennutzungsplan .....	6
6.3	Landschaftsplan .....	7
7.	Planungsinhalt – Konzept.....	7
8.	Festsetzung zur baulichen Nutzung .....	8
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
8.2.1	Überbaubare und nicht überbaubare Fläche .....	8
8.2.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	8
8.2.3	Gestalterische Festsetzungen .....	8
9.	Erschließung und Verkehrsflächen .....	8
10.	Umweltbelange nach § 1 (6) Nr.7 BauGB .....	9
10.1	Eingriffsregelung.....	9
10.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
10.3	Artenschutz im Plangebiet .....	10
10.4	Bodenschutz/ Altlasten.....	13
10.5	Schutzgut Mensch .....	14
10.6	FFH-Gebiete.....	14
10.7	Kultur- und Sachgüter .....	14
10.8	Wechselwirkungen der einzelnen Belange.....	14

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Heustraße (Lemgo, Flur 23, Flurst. 31)
- im Osten von der östlichen Grenze der Beguinenstraße (Lemgo, Flur 23, Flurst. 183)
- im Süden vom Hohen Wall (Lemgo, Flur 23, Flurstück 191) und
- im Westen von der Engelbert-Kämpfer-Straße (Lemgo, Flur 24, Flurst. 684) und vom Hohen Wall (Lemgo, Flur 23, Flurst. 191).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist außerdem aus dem Lageplan ersichtlich. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 24.275 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO, hier die potenzielle versiegelte Fläche, hat eine Größe von ca. 8.033 m<sup>2</sup>.



Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen

## 2. Heustraße im historischen Kontext

Die heutigen Bürgerhäuser der Heustraße stammen überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Nach dem Dreißigjährigen Krieg, der zu einem Rückgang der Einwohnerzahl von 4.800 auf 1.400 führte, fielen weite Teile der Neustadt wüst und wurden erst in den folgenden Jahrhunderten neu besiedelt. Durch das Heutor gelangte man im Mittelalter von Westen in die Neustadt. Bis zum 17. Jahrhundert hieß sie Steinweg oder auch Buestrate (Baustraße). Die Straßennordseite dominierte die Marienkirche und das ehemalige Dominikanerinnen-Kloster. Auf der ganzen Südseite war das Gelände in schmale Parzellen aufgeteilt, die oft bis an den Hohen Wall reichten<sup>1</sup>. Die Nordseiten der Parzellen (straßenseitig) waren bebaut mit Haupthaus und rückwärtigen Nebengebäuden. Die südlichen Teile des Grundstücks wurden gärtnerisch genutzt<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, 2008: „Lemgo - Baudenkmale im historischen Stadtkern“. Lemgo

<sup>2</sup>Quelle: Wachstumsphasen der Alten Hansestadt Stadt Lemgo (von H. Stoob)



- Durch den Bebauungsplan wird zudem die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet. Gemäß Anlage 1 UVPG handelt es sich auch nicht um ein Bauvorhaben, das unter 18.1 -18.8 UVPG Anlage 1 Spalte 2 (allg. Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG) fällt, da der Prüfwert für die Vorprüfung von 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche i.S. §19 (2) BauNVO unterschritten wird.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Lemgo daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des §2 a BauGB nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Umweltbelange nach §1 (6) Nr. 7 a-i BauGB zu prüfen (s. Punkt 10).

Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 01. Q „Heustraße Süd“ wurde erstmals am 28.11.2006 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Der Beschluss wurde am 27.10.2015 im Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung erneut gefasst, da die Planungsziele aus 2006 unverändert fortbestehen. Am 05.12.2017 wurde das Aufstellungsverfahren in ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB geändert.

## **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

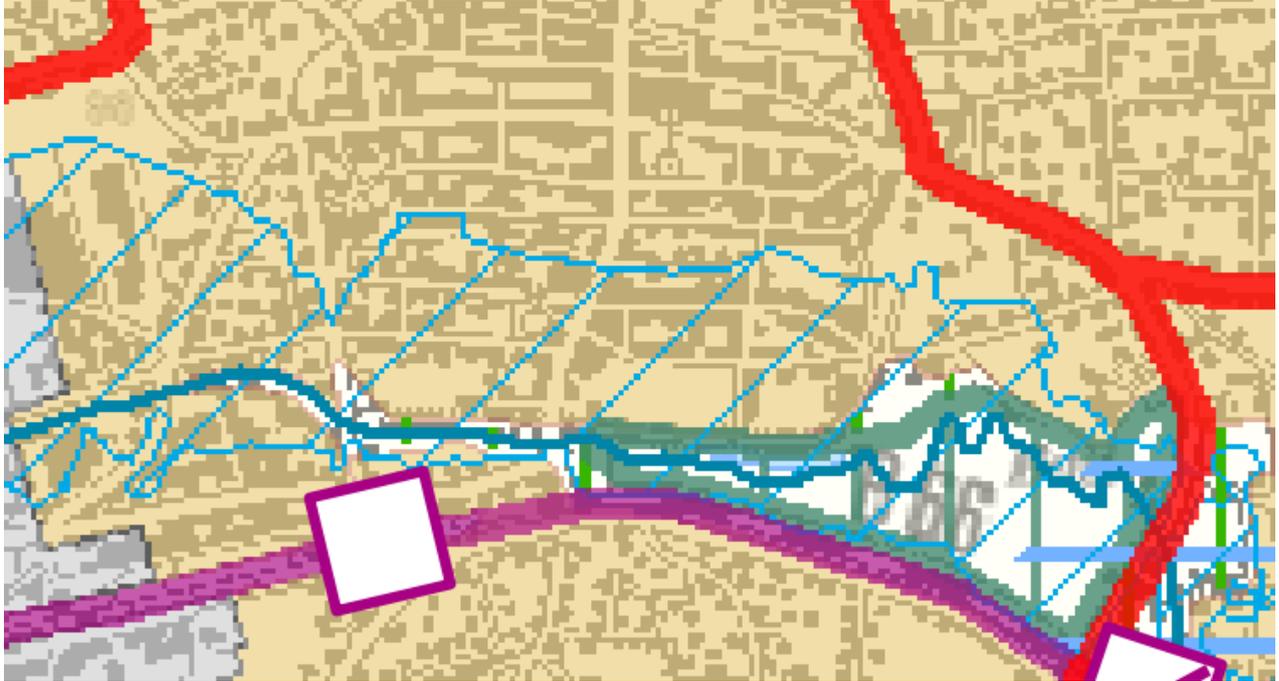
Das Plangebiet befindet sich im sogenannten unbepflanzten Innenbereich. Die Zulässigkeit vom Vorhaben wird derzeit nach §34 BauGB bestimmt. Eine klare rückwärtige Baugrenze ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Zwei bereits 1951 und 1963 genehmigt Baukörper liegen in zweiter Reihe und stellen „Ausreißer“ aus der sonst vorhandenen Straßenbebauung dar. Die bauliche Situation wird überwiegend durch eine Straßenrandbebauung entlang der Heustraße und der Beguinenstraße geprägt. Die Baukörper tiefen variieren, da rückwärtige Anbauten regelmäßig der Fall sind. Einen weiteren Fremdkörper stellt der Hohe Wall 20 (errichtet um 1900) dar, welcher mitten im sensiblen Bodendenkmal Wall liegt. Die in die Garten- und Wallzone eingreifenden „Ausreißer“ sollen städtebaulich nicht fortgesetzt werden, sondern nach dem Grundsatz der behutsamen Innenentwicklung die bauliche Erweiterung der prägenden Straßenrandbebauung fortgeführt werden (durch z.B. Anbauten, Ausbauten, Umbauten, baulich Ergänzungen, etc.).

Das Gebiet liegt außerdem im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, der Werbesatzung, der Sondernutzungssatzung und der Abstandssatzung der Alten Hansestadt Lemgo.

## 6. Rahmenbedingungen

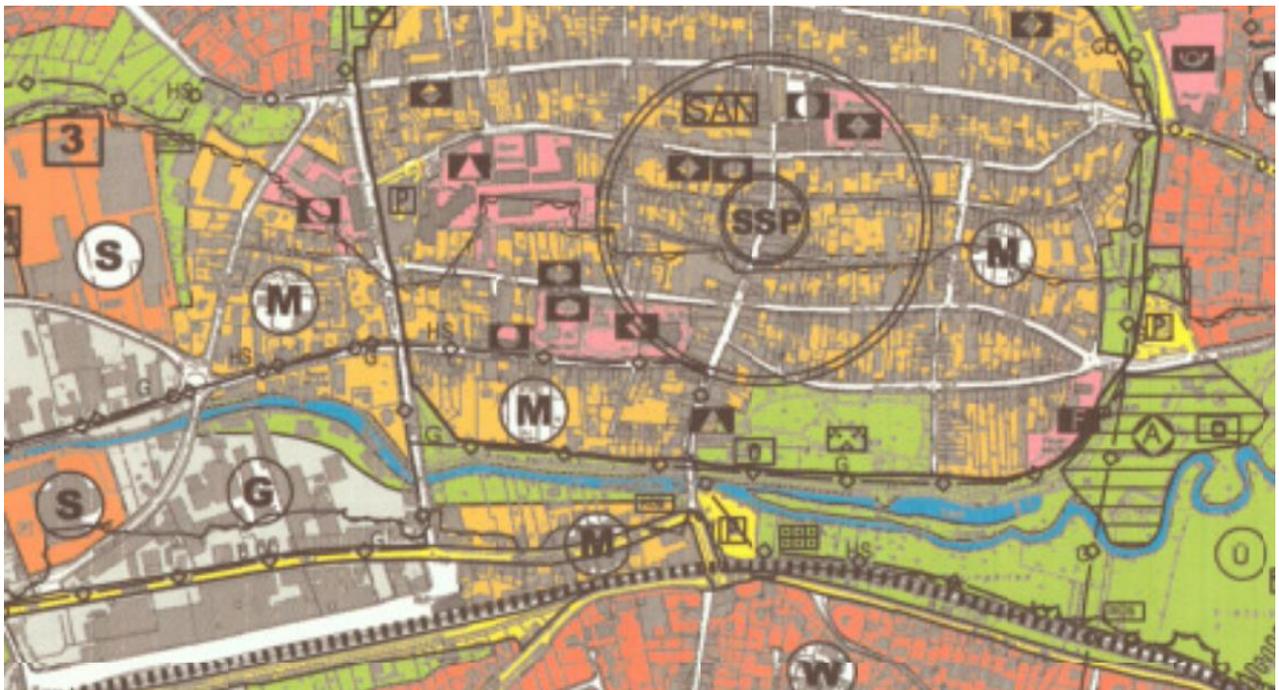
### 6.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt. Diesem Ziel wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans gefolgt.



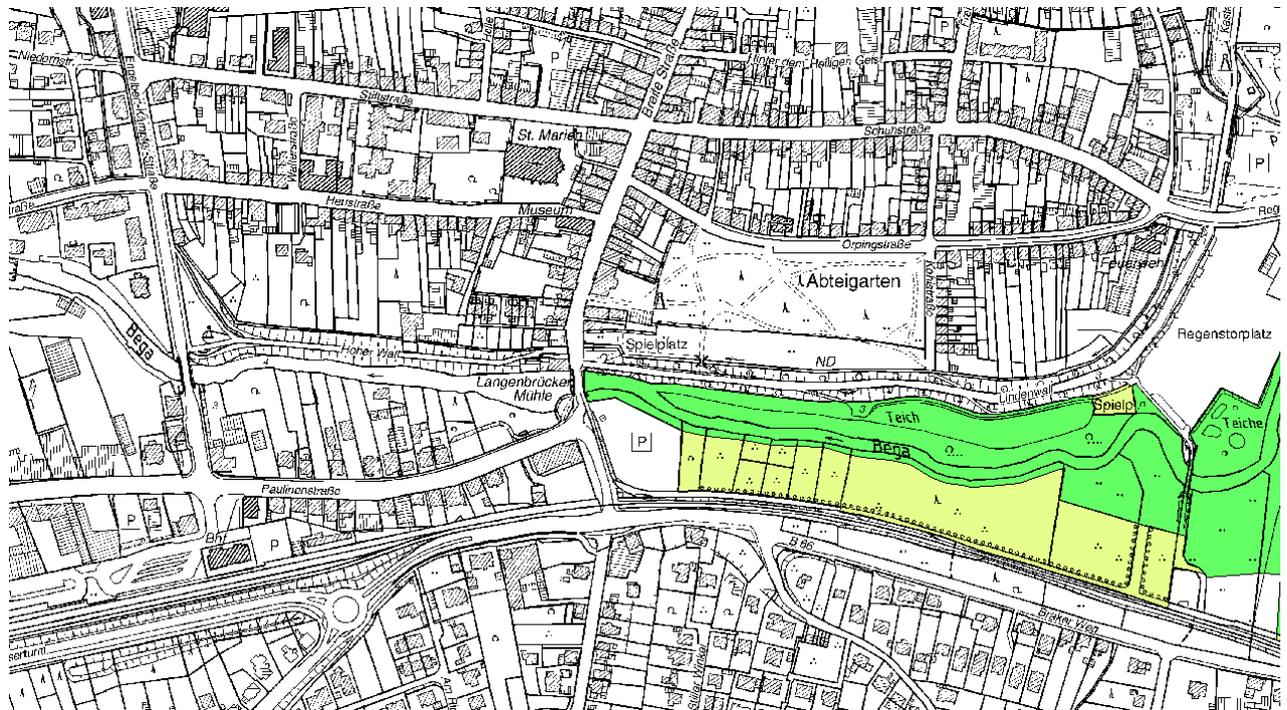
### 6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan setzt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) fest. Der Bebauungsplan 26 01.Q „Heustraße Süd“ entspricht diesen Festsetzungen.



### 6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 7 „Lemgo“. In der nähen Umgebung liegt südöstlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet Begaaue (LSG-3918-0013)



### 7. Planungsinhalt – Konzept

Die Entwicklung und Ordnung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist primäres Ziel der Bauleitplanung. Zudem steht der Schutz des Bodendenkmals und der ruhigen Gartenzone im Vordergrund der Planung. Der aufzustellende Bebauungsplan hat außerdem zum Ziel, die vorhandene Bebauungsstruktur festzuschreiben und zu schützen. Die bereits vorhandenen Häuser Heustraße 41a und 41b (errichtet 1951 und 1963) sollen ihren Bestandschutz ebenfalls behalten. Da sie jedoch nicht vorprägend für das gesamte Quartier sind und bereits eine Störung des Innenbereichs darstellen, soll eine Bebauung in dieser Lage im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Dies würde den Charakter der Altstadt verfälschen, da dort historisch gesehen nie Gebäude errichtet wurden. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung soll für die Bestandsgebäude jedoch eine Erweiterungsoption (z.B. durch Anbauten) in Form eines großzügigen Baufensters erhalten bleiben, um das Wohnen im historischen Stadtkern weiterhin zu fördern.

## **8. Festsetzung zur baulichen Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur entlang der Heustraße und der Beguinenstraße wird das Plangebiet gemäß §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach §1 (6) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Die zu erwartende Beeinträchtigung ist mit der schützenswerten Wohnnutzung, in dem Plangebiet vorherrscht, nicht zu vereinbaren.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze und eine Baulinie definiert. Damit auch zukünftig die historisch gewachsene Bebauungsstruktur im Stadtbild ablesbar bleibt, wird entlang der Heustraße eine Baulinie festgesetzt, welche die vorhandenen Traufgassen berücksichtigt. Das Gebäude Nr. 45 stellt ein kulturell bedeutsames Gebäude für die Heustraße dar und wird durch einen Versprung der Baulinie freigestellt. Die hintere Baugrenze variiert entsprechend der Grundstückstiefen zwischen 13m und 27m. Die schützenswerten hinteren Gartenzonen, mit anschließendem Bodendenkmal Wall, sollen so möglichst von Bebauung freigehalten werden.

#### **8.2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Um die nicht überbaubaren Flächen möglichst von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig sind. Nur ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn im betreffenden Bereich bereits vergleichbare bauliche Anlagen vorhanden sind. Diese Ausnahme gilt nicht für unberührte Gartenzonen.

#### **8.2.3 Gestalterische Festsetzungen**

Maßgeblich für die Gestaltung im Plangebiet sind die folgenden Satzungen in ihrer aktuell gültigen Fassung:

- Satzung der Alten Hansestadt Lemgo zur Gestaltung der Gebäude im Bereich der Kernstadt Lemgos vom 07. Mai 2008
- Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 16. Juni 1987
- Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über bauliche Gestaltung bzw. Anlage der Einfriedungen, Stellplätze, Gärten und Lagerplätze vom 16. Juni 1987

Die Regelungen der genannten Satzungen sind für das Plangebiet verbindlich.

## **9. Erschließung und Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Heustraße im Norden und die Beguinenstraße im Osten erschlossen. Die Beguinenstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der innenliegenden Gebäude zu sichern.

## **10. Umweltbelange nach § 1 (6) Nr.7 BauGB**

### **10.1 Eingriffsregelung**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB 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. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Da die strukturreichen Gartenzonen von baulicher Verdichtung freigehalten werden, sind keine Verschlechterung von Natur und Landschaft Folge der Planung.

### **10.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### Schutzgut Landschaft

Der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes ist als Teil der historischen Altstadt besonders geprägt. Besonders die südliche Gartenzone mit angrenzender Wallanlage ist stadthistorisch bedeutsam und stellt ein wichtiges Freiraumgefüge dar. Ziel der Bauleitplanung ist es dieses historische Stadtbild zu erhalten bei gleichzeitiger Weiterentwicklung der Wohnbebauung Bestand. Der Bebauungsplan hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

#### Schutzgut Boden

Laut Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW wird der vorhandene Boden im Plangebiet als Braunauboden charakterisiert. Er zeichnet sich durch schluffigen Lehm und teilweise stark schluffigem Ton aus. Weiterhin ist kiesiger, zum Teil schluffig-lehmiger Sand Bestandteil des Bodens. Im Bereich der bestehenden

Nutzung sind die Bodenfunktionen bereits durch Versiegelung eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer signifikanten Veränderung des Versiegelungsgrades. Daher werden die Belange des Bodenschutzes nicht negativ beeinflusst.

#### Schutzgut Wasser

Südlich des Plangebietes verläuft die Bega, ein westlicher Zufluss der Werre. Der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß Fachinformationssystem des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ 1000) für Überschwemmungen. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht von der Planung betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Schutzgut Luft und Klima

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Eine relevante Entfernung von Gehölzstrukturen, die zu spürbar nachteiligen Auswirkungen führen könnte ist mit Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls nicht verbunden. Die großflächigen Gartenzonen werden durch die Bauleitplanung gesichert. Somit bringt die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Belastungsfaktoren für das Schutzgüter Luft und Klima mit sich.

### 10.3 Artenschutz im Plangebiet

#### Bestandsbeschreibung

Das Baugebiet liegt im südlichen Stadtzentrum von Lemgo und hat eine Fläche von ca. 24.275 m<sup>2</sup>. Das Gebiet ist geprägt von Wohnbebauung mit angeschlossenen Gärten, die in die Wallanlage der Stadt Lemgo münden.

Die Grünstruktur in den rückwärtigen Bereichen bestehen vornehmlich aus gepflegten Rasenflächen mit angelegten Beeten und Hecken. Vorherrschend sind Obstgehölze (Apfel, Kirsche, Birne) sowie heimische Laubbäume und Sträucher. Trotz der Rasen- und Mähwiesenflächen ist der Bereich der Gärten reich strukturiert. Die langen Gartenzonen sind durch teilweise dichten Baumbestand von der Wallanlage abgegrenzt. Es sind zwar teilweise private Wege angelegt, jedoch kann man den Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt als gering beschreiben.





### Artenvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3919, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der vorkommenden Lebensraumtypen (Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Horstbäume) potentiell 30 planungsrelevante Arten vorkommen:

Art	Status	Erhaltung	FlieG	KIGehoeI	Gaert	Gebaeu	HorstB
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)					
<b>Säugetiere</b>							
<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus	N	G-	(Na)	Na	Na	FoRu!
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	N	G		FoRu	(FoRu)	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	Na	Na	Na	FoRu
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U		Na	(Na)	FoRu!
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	N	G	Na	Na	Na	FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	Na	Na	(Na)	FoRu
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	Na	Na	Na	(FoRu)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	(Na)	Na	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G	Na			FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	(Na)	Na	Na	FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G		FoRu, Na	Na	FoRu
<i>Vespertilio murinus</i>	ZweifarbFledermaus	N	G	(Na)	(Na)	Na	FoRu
<b>Vögel</b>							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G		(FoRu), Na	Na	FoRu!
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G		(FoRu), Na	Na	FoRu!
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	FoRu!		(Na)	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G		(FoRu)		FoRu!
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-		Na	(Na)	
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	B	U	(Na)		Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	G		Na	Na	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G		(Na)		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G		(FoRu)	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U-	(Na)	(Na)	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	(FoRu)	FoRu!	FoRu	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	B	U		(FoRu)		FoRu!
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U		(Na)	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S			(FoRu)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G		Na	Na	FoRu!
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G		Na	Na	FoRu!
<b>Amphibien</b>							
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	U	(FoRu)	(Ru)	(Ru)	
<b>Schmetterlinge</b>							
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzen-Schwärmer	N	G	FoRu		(FoRu)	

Tab. 1: Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 3919, Stand: März 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkung: Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes und möglicher Vermeidungsmaßnahmen: - = Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden + = Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können zahlreiche der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllt.

In dieser Hinsicht können die im Plangebiet befindlichen Gebäude für Fledermäuse von Bedeutung sein. Sie nutzen Spalten in Dachkonstruktionen und Mauerwerk, sowie Kellerräume und Garagen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf. Für Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr wären die Anforderungen an das Habitat im Plangebiet erfüllt. Bei etwaigen Ausbauarbeiten von Dachböden der Gebäude ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Betroffenheit durch einen sachkundigen Fachgutachter auszuschließen. Artenschutzrechtliche Konflikte, die in dieser Hinsicht einer Planumsetzung entgegenstehen, sind nicht zu erwarten. Haselmaus, Wasserfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zweifarbige Fledermaus können annähernd ausgeschlossen werden, da diese Arten fast ausschließlich in Wäldern bzw. am Waldrand vorkommen.

Durch die vorhandene Vegetation in den großen Gärten sind Habitatanforderungen für Sperber und Kuckuck erfüllt. Auch der Feldsperling ist in den letzten Jahren vermehrt in Gärten vorzufinden. Mehl- und Rauchschnalbe bauen Nester in/an Gebäuden und könnten das Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. In der ersten Ortsbegehung sind jedoch augenscheinlich keine Nester vorhanden. Die Schleiereule nistet in Nischen und Höhlen in Gebäuden. Sie bevorzugt jedoch die offene Agrarlandschaft mit dörflichen Siedlungen, weswegen sie eher unwahrscheinlich im Plangebiet zu finden sein wird. Die Lebensraumsprüche des Eisvogels könnte durch die Nähe zur Bega ebenfalls erfüllt werden. Rotmilan, Waldkauz, Habicht, Mäusebussard, Kleinspecht, Schwarzspecht und Nachtigall sind durch ihre Habitatanforderungen sehr wahrscheinlich nicht im Gebiet vorzufinden. Ihr Lebensraum konzentriert sich auf Laub-, Nadel-, und Mischwälder. Für sie ist die vorhandene Vegetation nicht optimal und deshalb ist das Plangebiet auch nur sekundär als Habitat geeignet. Das Rebhuhn ist im Plangebiet auch nicht zu vermuten, da das Habitat dieses Vogels vorwiegend aus Agrar- und Grünflächen mit einem hohen Anteil an strukturierenden Hecken und Büschen besteht. Die Gartengestaltung und der regelmäßige Schnitt von Hecken und Sträuchern durch die Bewohner verringert die Vegetationsdichte im Plangebiet auf ein Maß, das für das Rebhuhn nicht mehr ausreichend ist. Die im Plangebiet anzunehmenden Arten werden jedoch nicht durch die Bauleitplanung beeinträchtigt, da der Bebauungsplan die südliche Gartenzone, die vorwiegend als Habitat in Frage kommt, von Bebauung freihält.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gegenüber europäischen Vogelarten bzw. Gebüschbrütern sind Gehölzentfernungen – sofern erforderlich – gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Der Nachtkerzen-Schwärmer ist auf sonnig-warme, feuchte Lebensräume angewiesen. Als Nahrungsquelle brauchen sie zwingend Nachtkerzen oder Weidenröschenarten in ihrem Habitat. Durch die Nähe zur Bega sind diese Voraussetzungen am Uferbereich und entlang der südlichen Wallzone gegeben. Der Bebauungsplan hat in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum, da hier keine Bebauung ermöglicht wird.

Ruhestätten des Kammmolchs sind im Plangebiet nicht vorhanden, da weder Laichgewässer vorkommen noch in der Umgebung zu finden sind.

Eine sporadische Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat, z.B. durch Arten aus der Gruppe der Siedlungsfledermäuse oder auch Vogelarten der Siedlungslagen kann nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat und damit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG ist jedoch nicht zu erwarten, da die Plangebietsgröße und die umliegenden Strukturen - die geeignet sind die gesetzlich geforderte ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen - lassen keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf etwaige essentielle Nahrungshabitate erwarten

**Obwohl zu erwarten ist, dass einige planungsrelevante Arten den Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen, werden diese durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes ermöglichen im Vergleich zu der Bestandssituation keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrades. Vielmehr werden die südlichen Freiflächen, die vornehmlich als Habitat für diese Arten dienen, geschützt und von Bebauung freigehalten. Durch die Konzentration des Baufensters auf den bereits genutzten Bestand werden keine Lebensräume für die genannten Arten eingeschränkt.**

#### **10.4 Bodenschutz/ Altlasten**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) und damit vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sinnvoll um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die bestehende Bebauung festgeschrieben und weiterhin die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung gegeben. Aktuell ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Heustraße nach §34 BauGB geregelt. Im Vergleich dazu bleibt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der potenzielle Versiegelungsgrad nahezu unverändert. Die bestehenden Freiflächen/Gartenflächen bleiben von dem Planvorhaben unberührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt.

