

# **Umweltbericht**

**zur Aufstellung des Bebauungsplans  
S 279 „Holthof“, Paderborn**

**Bertram Mestermann**

**Büro für Landschaftsplanung**



Arnsberger Straße 63  
59581 Warstein-Hirschberg

Tel. 02902-701231

[info@mestermann-landschaftsplanung.de](mailto:info@mestermann-landschaftsplanung.de)

# **Umweltbericht**

**zur Aufstellung des Bebauungsplans S 279 „Holthof“, Paderborn**

Auftraggeber:

Friedrich Wilhelm Hülsemann  
Möllerstraße 14  
59555 Lippstadt

Verfasser:

Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Arnsberger Straße 63  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Projekt Nr. 1008

Warstein-Hirschberg, September 2009

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Veranlassung und Aufgabenstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Vorhabensbeschreibung und Methodik (zu Ziff. 1a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>2</b>
2.1	Vorhabensbeschreibung .....	2
2.2	Bestandssituation.....	3
2.3	Wirkfaktoren des Vorhabens (zu Ziff. 1a sowie 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 Nr. 2 BauGB) .....	4
2.4	Untersuchungsinhalte .....	6
<b>3.0</b>	<b>Grundstruktur des Untersuchungsraumes (zu Ziff. 2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>9</b>
3.1	Untersuchungsraum.....	9
3.2	Geografische und politische Lage .....	9
3.3	Naturraum.....	9
3.4	Fachplanungen und Schutzgebiete (zu Ziff. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2 Nr. 2 BauGB) .....	9
3.4.1	Landschaftsplan.....	9
3.4.2	FFH-Gebiete .....	11
3.4.3	Biotopkataster Nordrhein-Westfalen.....	11
<b>4.0</b>	<b>Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation (zu Ziff. 2a und 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>12</b>
4.1	Methodik(zu Ziff. 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2 BauGB)12	
4.2	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit.....	12
4.2.1	Schallemissionen .....	12
4.2.2	Schadstoffbeeinträchtigungen.....	13
4.2.3	Erholung .....	13
4.3	Schutzgut Tiere.....	14
4.4	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt.....	15
4.4.1	Zusammenfassende Charakterisierung.....	15
4.4.2	Charakterisierung der Einzelbereiche .....	16
4.5	Schutzgut Boden .....	22
4.6	Schutzgut Wasser.....	23
4.6.1	Grundwasser.....	23
4.6.2	Oberflächenwasser .....	23
4.7	Schutzgut Klima und Luft .....	23
4.8	Schutzgut Landschaft .....	24
4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
<b>5.0</b>	<b>Konfliktanalyse (zu Ziff. 2a und 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>25</b>
5.1	Methodik .....	25

5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (zu Ziff. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) .....	25
5.3	Konfliktanalyse Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit ..	26
5.3.1	Schallemissionen .....	26
5.3.2	Schadstoffbeeinträchtigungen .....	27
5.3.3	Erholung .....	27
5.4	Konfliktanalyse Schutzgut Tiere .....	27
5.5	Konfliktanalyse Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt .....	28
5.6	Konfliktanalyse Schutzgut Boden.....	29
5.7	Konfliktanalyse Schutzgut Wasser .....	29
5.7.1	Grundwasser.....	29
5.7.2	Oberflächenwasser .....	29
5.8	Konfliktanalyse Schutzgut Klima und Luft .....	30
5.9	Konfliktanalyse Schutzgut Landschaft.....	30
5.10	Konfliktanalyse Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
5.11	Geschützte Arten gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	30
<b>6.0</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (zu Ziff. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>32</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	32
6.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit .....	32
6.1.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt .....	32
6.1.3	Schutzgut Tiere .....	33
6.1.4	Schutzgut Boden.....	35
6.1.5	Schutzgut Wasser .....	35
6.1.6	Schutzgut Klima und Luft .....	35
6.1.7	Schutzgut Landschaft.....	35
6.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
6.2	Kompensationsmaßnahmen .....	36
6.2.1	Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens .....	36
6.2.2	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs.....	38
6.2.3	Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs .....	39
6.3	Monitoring (zu Ziff. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 Nr. 2 BauGB)	
	41	
<b>7.0</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung (zu Ziff. 3c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>42</b>

## **Anlagenverzeichnis**

- |          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Anlage 1 | Bestandsplan im Maßstab 1:10.000 |
| Anlage 2 | Konfliktplan Maßstab 1:10.000    |

## 1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Hülsemann GbR ist seit 1992 Eigentümer und Betreiber des Gastronomiebetriebes „Der Hülshoff“ in Lippstadt. „Der Hülshoff“ ist eine aus mehreren denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden zusammengestellte Hofanlage, in der neben der Gastronomie auch Übernachtungen angeboten werden. Dieses Konzept soll auf dem Grundstück Holthof am Lippesee ebenfalls realisiert werden. Zu diesem Zweck sollen mehrere denkmalgeschützte Fachwerkhäuser transloziert und auf dem Grundstück Holthof wieder aufgebaut werden. In dieses neue Gebäudeensemble soll der auf dem Grundstück befindliche und unter Denkmalschutz stehende alte Schafstall (Vierständereckbau aus dem Jahre 1735) integriert werden. Das Grundstück einschließlich der Gebäude wird durch den Vorhabenträger von der Stadt Paderborn erworben.

Im Zusammenhang mit dem beschriebenen Nutzungskonzept soll der Bebauungsplan ein Bootshaus für den Kanuclub Paderborn e.V. sowie Parkplatzflächen festsetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans solle die Rechtsgrundlagen für die Umsetzung des beschriebenen Nutzungskonzeptes schaffen. Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden erheblichen Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen.

Für die weiterhin erforderliche 106. Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung, und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

## 2.0 Vorhabensbeschreibung und Methodik (zu Ziff. 1a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)

### 2.1 Vorhabensbeschreibung

Ziel des Vorhabens ist es, einen Bebauungsplan aufzustellen um die Nutzungen

- Gastronomie und Hotelbetrieb Holthof
- Parkplatzflächen
- Bootshaus des Kanuclub Paderborn e.V.

bauleitplanerisch zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 13,61 ha.

Auf dem Holthof sind die folgenden Nutzungen geplant:

- Saalbetrieb für bis zu 400 Gäste
- Restaurantbetrieb für bis zu 250 Gäste mit Außenterrasse in Richtung Lippesee
- Außengastronomie im Innenhof für bis zu 200 Gäste
- Hotelbetrieb



Abb. 1 Grenze des Plangebietes als rote Strichlinie.

## 2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet weist eine Gliederung in fünf Hauptbestandteile auf. Von Westen nach Osten sind dies der Lippensee (1), die Lippeseenumflut mit ihren Uferbereichen (2), derzeitige Lagerflächen (3), die Hofstelle Holthof mit einem sich westlich anschließenden Wohngebäude (4) sowie eine Waldfläche (5). Am südlichen Plangebietsrand verläuft die B 64 „Münsterstraße“.



Abb. 2 Bestandssituation im Plangebiet. Grenze des Plangebietes als rote Strichlinie.

### **2.3 Wirkfaktoren des Vorhabens (zu Ziff. 1a sowie 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 Nr. 2 BauGB)**

Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden die folgenden Bauvorhaben festgesetzt:

- Gastronomie Holthof
- Parkplatzflächen
- Bootshaus des Kanuclub Paderborn e.V.

Durch die Bauvorhaben werden ausschließlich derzeitige Lagerflächen (Fläche 3 in Abb. 2) und die Hofstelle des Holthofes (Fläche 4) beansprucht. Die Flächen des Lippesees (Fläche 1), der Lippeseenumflut einschließlich ihrer Ufer (Fläche 2) und des Waldes (Fläche 5) werden in den Bebauungsplan aufgenommen, es werden in diesen Bereichen jedoch keine Baumaßnahmen stattfinden. Für die Fläche des Wohnhauses östlich des Holthofes sind keine Veränderungen zu erwarten.

Um die Wirkungen des Vorhabens zu erfassen, wurden die folgenden Fachgutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Nutzungsänderungsverfahrens für den geplanten Ausbau des Holthofes auf der Südseite des Lippesees in Paderborn-Sande (AKUS 2008)
- Fledermauskundliche Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet Holthof, Paderborn (ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008)

Die Wirkungen von Vorhaben werden generell in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden. In der folgenden Tabelle werden diese für das hier betrachtete Vorhaben zusammenfassend dargestellt:

**Tab. 1** Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans S 279 „Holthof“, Paderborn.

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Einrichtung der Baustelle	temporäre Überbauung und Flächenbeanspruchung	Lebensraumverlust/-degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung	Boden
Betrieb der Baustelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmemissionen durch den Baubetrieb</li> <li>• stoffliche Emissionen durch den Baubetrieb</li> <li>• Wasserhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung von Anwohnern</li> <li>• Beeinträchtigung der Gesundheit</li> <li>• Absenkung des Grundwassers</li> </ul>	Mensch Gesundheit Tiere Wasser Luft
Räumung der Baustelle	Entfernung von Gehölzen und krautiger Vegetation	Lebensraumverlust	Tiere Pflanzen
<b>anlagebedingt</b>			
Errichtung der Gebäude- und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
Gebäudeabriss und –neubau	visuelle Veränderung und Beeinträchtigung	Veränderung der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes	Mensch Landschaft
Anlage von Grünflächen	nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenveränderungen und –verluste	Boden
<b>betriebsbedingt</b>			
Fahrzeugverkehr von Lieferanten und Kunden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmemissionen aus Kfz-Verkehr</li> <li>• Stoffliche Emissionen aus dem Kfz-Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung von Anwohnern</li> <li>• Beeinträchtigung der Gesundheit</li> </ul>	Mensch Gesundheit Luft
Gastronomiebetrieb	Lärmemissionen durch Außengastronomie und Festveranstaltungen mit Musik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung von Anwohnern</li> <li>• Beeinträchtigung von Tieren</li> </ul>	Mensch Gesundheit Tiere
Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen	Lichtemissionen ungeeigneter Leuchtmittel	Wirkung als Insektenfalle	Tiere

## 2.4 Untersuchungsinhalte

Zur Vorbereitung der Festlegung der Untersuchungsinhalte wurde durch das Büro für Landschaftsplanung ein Vorschlag unterbreitet. Dieser ist durch die Stadtverwaltung Paderborn geprüft und ergänzt worden. Entsprechend dieser Abstimmung im Sinne eines Screening- bzw. Scoping-Termins wurden der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wie folgt festgelegt:

**Tab. 2 Untersuchungsinhalte der Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplans als Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB für das Gebiet Holthof, Paderborn.**

Schutzgut als Belang des Umweltschutzes nach §1 Abs. 7 BauGB	Teilschutzgut	Untersuchungsumfang
Menschen und menschliche Gesundheit	Wohnen Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wirkung von Lärmemissionen, ausgehend von der geplanten gastronomischen Nutzung sowie dem vorhabenspezifischen Verkehr auf die benachbarte Wohnbebauung, soll im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden.</li> <li>• Die Wirkung von Lärmemissionen, ausgehend von der Nutzung des Kanuclubs, soll im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden.</li> <li>• Die Wirkung von Lärmemissionen, ausgehend von den vorhandenen Lärmquellen (Straßenverkehr, Freizeitnutzung) auf die geplante Nutzung, soll im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden.</li> <li>• Die Wirkung von Lichtemissionen auf die Fauna, insbesondere Insekten, wird im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet.</li> </ul>
	Erholung	Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die relevanten Aspekte berücksichtigt.

Pflanzen und biologische Vielfalt		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das Vorhaben werden Hof-, Betriebs- und Lagerflächen in Anspruch genommen. Diese sind derzeit bereichsweise mit Gebäuden und Gehölzen bestanden. Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche werden mittels einer Biotoptypenkartierung erfasst. Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Lippe und im Süden durch die B 64 begrenzt. Im Osten wird die benachbarte Wohnbebauung einbezogen.</li> <li>• Der vorhandene Baumbestand wird hinsichtlich der Erhaltenswürdigkeit von Einzelbäumen betrachtet.</li> <li>• Eine vegetationskundliche Untersuchung der Vegetation wird nicht durchgeführt.</li> <li>• Die südlich angrenzende Waldfläche wird im Biotopkataster NRW unter der Bezeichnung BK-4218-059 als schutzwürdiges Biotop geführt. Die Wirkung des Vorhabens auf die Fläche wird betrachtet.</li> </ul>
Tiere		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit dem geplanten Vorhaben ist der Abbruch bzw. die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude verbunden. Vor diesem Hintergrund ist die artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens gem. § 42 BNatSchG zu prüfen. Planungsrelevant können Fledermäuse und gebäudenutzende Vogelarten (z.B. Eulen, Rauchschwalben) sein.</li> <li>• In Bezug auf den angrenzenden Wald liegen Hinweise auf das Vorkommen von Reihern vor. Die Wirkung des Vorhabens auf diese Vogelart wird betrachtet.</li> </ul>
Boden	Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet umfasst in Teilen eine ehemalige Hofstelle. Basierend auf vorhandenen Unterlagen sowie im Rahmen von Ortsbegehungen, soll im Bereich der Hofstelle das Vorhandensein von Altlasten im Boden geprüft werden.</li> <li>• Die vorhandene Bausubstanz soll auf schadstoffbelastete Baustoffe geprüft werden.</li> </ul>
	Bodenschutz	Durch das Vorhaben werden keine natürlichen Böden in Anspruch genommen. Die Thematik wird entsprechend aufgearbeitet.

Wasser	Grundwasser	Das Vorhaben entfaltet keine direkten Wirkungen auf das Grundwasser. Mögliche indirekte Wirkungen (z.B. durch die Flächenversiegelung) werden in der Umweltprüfung betrachtet. Auf dem Hofgelände ist ein Trinkwasserbrunnen vorhanden. Die vorliegenden Analyseergebnisse sollen in die Dokumentation des Teilschutzgutes einbezogen werden.
	Oberflächengewässer Niederschlagswasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer tangiert. Die geplante Einstiegsstelle der Kanuten wird im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens betrachtet.</li> <li>• Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird betrachtet.</li> </ul>
Klima und Luft	Klima	Dem Vorhaben kommt unter klimatischen Gesichtspunkten keine Relevanz zu. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die zu erwartenden Wirkungen betrachtet.
	Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von dem Vorhaben gehen keinerlei stofflichen oder geruchlichen Emissionen aus.</li> <li>• Die Wirkungen der B 64 sowie des geplanten Parkplatzes sollen hinsichtlich der zu erwartenden Wirkungen von Feinstaub und Stickstoffdioxid auf die geplante Nutzung sowie die vorhandene Wohnbebauung geprüft werden.</li> </ul>
Landschaft		Die Umweltprüfung betrachtet die Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild. Die Wirkung des Vorhabens auf das Schutzgut wird überprüft.
Kultur- und sonstige Sachgüter		Kultur- und sonstige Sachgüter sind ggf. durch den Abbruch oder die Umnutzung von Gebäuden getroffen. Bedingt durch die vorhandene Bausubstanz kommen Gesichtspunkte des Denkmalschutzes zum Tragen. Die relevanten Aspekte werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet.
Wechselwirkungen		Die Umweltprüfung wird die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern aufzeigen und die Wirkung des Vorhabens prognostizieren.

### **3.0 Grundstruktur des Untersuchungsraumes (zu Ziff. 2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 13,61 ha. Dieser Geltungsbereich ist großzügig zugeschnitten, so dass Wechselwirkungen über diesen Raum hinaus nicht zu erwarten sind.

#### **3.2 Geografische und politische Lage**

Die Vorhabensfläche liegt am Südufer des Lippesees und damit auf dem Stadtgebiet von Paderborn, Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold.

#### **3.3 Naturraum**

Die Vorhabensfläche liegt in der naturräumlichen Einheit „Ostmünsterland“ (Kennung NR-540).

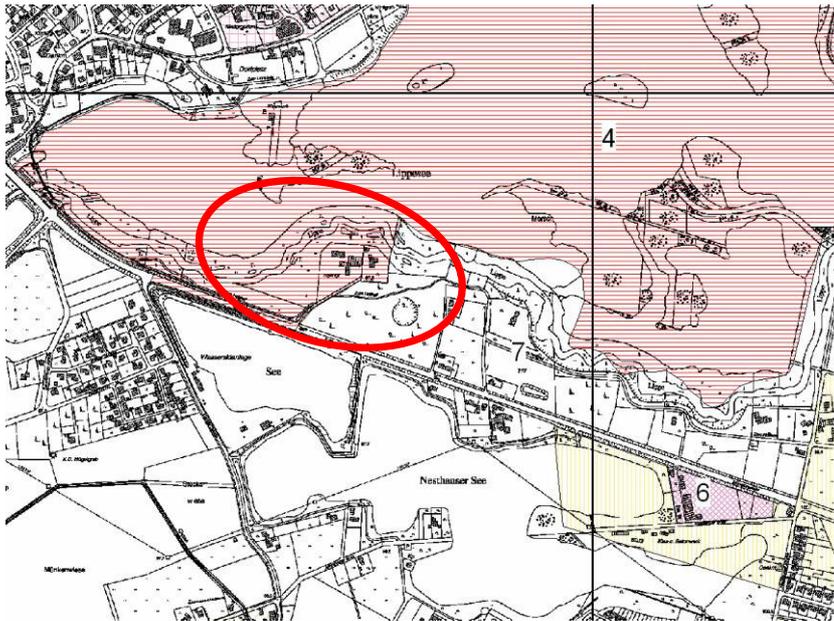
Diese wird wie folgt charakterisiert: „Das Ostmünsterland entspricht dem östlichen und nördlichen Randgebiet der "Westfälischen Tieflandsbucht". Es ist Teil der durch basenarme Substrate geprägten Moränen- und Terrassenlandschaften Westdeutschlands. Die Einheit wird i.w. durch die Niederterrassenaufschüttungen von Lippe und besonders der Ems geprägt. Diese weitgehend ebenen Bildungen sind heute durch zahlreiche Bäche sowie kleinere und größere Flüsse inselartig zerschnitten.

Das Ostmünsterland wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (viel Grünland, auf höher liegenden Flächen auch Ackerbau)“ (LANUV 2008A).

#### **3.4 Fachplanungen und Schutzgebiete (zu Ziff. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2 Nr. 2 BauGB)**

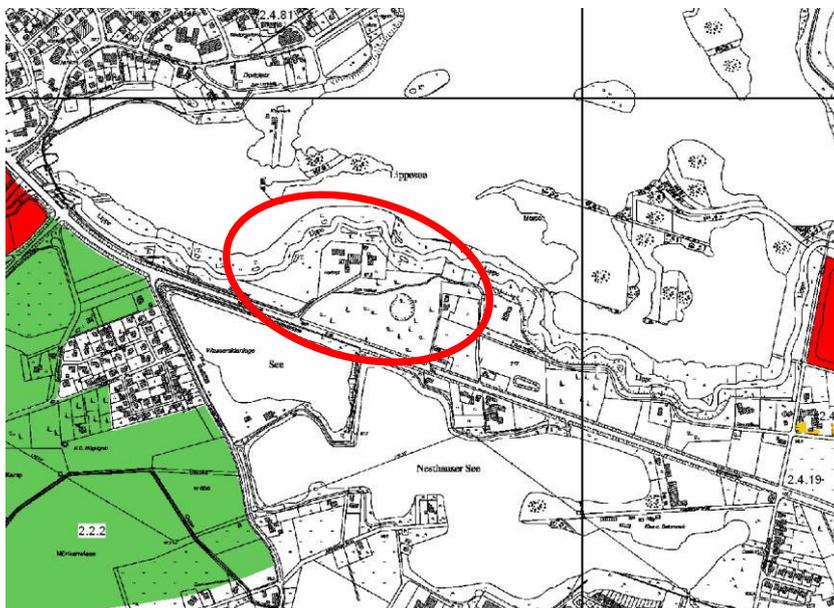
##### **3.4.1 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Paderborn-Bad Lippspringe.



**Abb. 3** Auszug aus der Karte der Entwicklungsziele des Landschaftsplans Paderborn-Bad Lippspringe (Quelle: Kreis Paderborn). Lage des Plangebietes als rote Linie.

Durch das Vorhaben werden die Entwicklungsziele 4 „Ausbau der Landschaft für die Erholung“ und 7 „Erhaltung und Entwicklung von Fließgewässern und ihrer Auen“ berührt.



**Abb. 4** Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Paderborn-Bad Lippspringe (Quelle: Kreis Paderborn). Lage des Plangebietes als rote Linie.

Der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Durch das Vorhaben sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.

### 3.4.2 FFH-Gebiete

Das dem Vorhaben am nächsten gelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet DE-4118-301 „Senne mit Stapelager Senne“. Dieses liegt in einer Entfernung von ca. 4 km nordöstlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes durch das Vorhaben ergibt sich nicht.

### 3.4.3 Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Die Waldfläche im Südosten des Plangebietes wird im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung BK-4218-059 „Wäldchen mit Dünengelände“ als schutzwürdiges Biotop geführt.

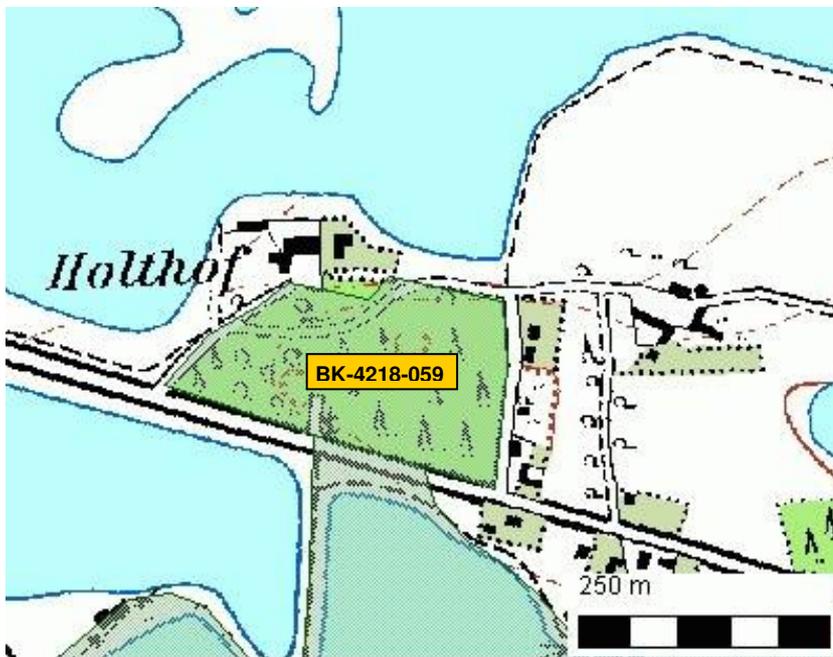


Abb. 5 Auszug aus dem Informationssystem „Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Quelle: LANUV 2008B).

Das Gebiet wird wie folgt charakterisiert: „Kleine Waldfläche mit Kiefern-Eichenmischwald bestanden. Krautschicht überwiegend dicht und bodendeckend mit Brennessel, vor allem Brombeergestrüpp ausgestattet. Strauchschicht mässig dicht mit Holunder, Spätblühender Traubenkirsche, Vogelbeere. Im NO Sanddüne bedeckend, diese jedoch teilweise durch alte Auskoffnung beseitigt. Ein Rad-/Gehweg schneidet hier das Gehölz“ (LANUV 2008B).

Schutzziel ist der Erhalt des Kiefernmischwaldes mit der Binnendüne.

Die Biotopkatasterfläche wird durch die geplante Baumaßnahme nicht tangiert.

## **4.0 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation (zu Ziff. 2a und 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)**

### **4.1 Methodik (zu Ziff. 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2 BauGB)**

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Bereich des Plangebietes ermittelt und bewertet. Dazu wurden Informationen bei den Fachbehörden eingeholt und die vorliegenden Informationen in Datenbanken und der Literatur ausgewertet. Die Vorhabensfläche und deren Umfeld wurden begangen. Die Vegetationsstruktur und die Biotoptypen im Bereich der Vorhabensfläche wurden flächendeckend erfasst.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsraum ist es möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen (vgl. Kapitel 5).

Gemäß der Vorgaben des BauGB § 1 (6), sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen, deren Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

### **4.2 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

#### **4.2.1 Schallemissionen**

Zur Ermittlung der von den geplanten Nutzungen ausgehenden und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (AKUS 2008).

Der Gutachter hat die folgenden Emissionsszenarien untersucht:

- Tag „Volllastbetrieb Holthof und Betrieb Bootshaus“
- Nacht-1 „Volllastbetrieb Holthof“
- Nacht-2 „Abfahrt der Gäste nach Festveranstaltung“

Die untersuchten Emissionsszenarien gehen von einer Gleichzeitigkeit des voll ausgelasteten Restaurants, einer voll ausgelasteten Außengastronomie und einer Festveranstaltung im Saal aus. Gleichzeitig wurde der Betrieb im Bereich am Bootshaus des Kanuclub berücksichtigt. Die Emissionsszenarien stellen damit nach Angaben der Fachgutachter eine Maximalbetrachtung dar, die nur an wenigen Tagen während des Sommerhalbjahres vorkommen wird.

#### **4.2.2 Schadstoffbeeinträchtigungen**

Von dem Vorhaben gehen keinerlei stofflichen Emissionen aus. Es besteht jedoch die generelle Möglichkeit, dass im Zuge der Abbruch- und Umbauarbeiten in der bestehenden Bausubstanz des Holthofes schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Steinkohlenteer-Produkte) oder Altlasten (z.B. Klärgruben) angetroffen werden. Durch eine qualifizierte Bauplanung, einen entsprechenden Bauablauf und eine geordnete Entsorgung können negative Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der Vorhabensfläche Holthof sowie des sich östlich anschließenden Wohnhauses durch Feinstaub- und Stickoxidbelastungen ausgehend von der Bundesstraße B 64, werden aufgrund des Abstandes von ca. 120 m und den zwischen liegenden Waldflächen nicht erwartet. Da das Bootshaus des Kanuclub nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient sind auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **4.2.3 Erholung**

Ziel des Vorhabens ist es, die ehemals landwirtschaftlich bzw. betrieblich genutzte Hofstelle Holthof sowie derzeitige Lagerflächen westlich davon, für Erholungszwecke zu optimieren. Den durch die geplanten Baumaßnahmen beanspruchten Flächen kommt derzeit keine Erholungsfunktion zu. Durch das Vorhaben sind daher keine nachteiligen Wirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

Durch die Schaffung von Parkplatzflächen, einer Restauration, eines Hotelbetriebes sowie des Bootshauses für den Kanuclub Paderborn e.V., wird die Erholungseignung der Flächen selbst sowie des gesamten Umfeldes erheblich gesteigert.

### 4.3 Schutzgut Tiere

#### Fledermäuse

Im Zuge der Vorüberlegungen sowie des Screening- bzw. Scoping-Termins, wurden die potenziell gebäudebewohnenden und streng geschützten Fledermausarten als planungsrelevant erkannt. Im Zuge der Untersuchungen zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurde daher ein Gutachten zur Bedeutung der Hofstelle Holthof für diese Arten erarbeitet (ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008).

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Aktivitäten der Tiere im Außenbereich der Hofstelle sowie deren Vorkommen in den Gebäuden untersucht.

„Während der nächtlichen Begehungen konnten sieben Fledermausarten nachgewiesen werden (*Abendsegler*, *Breitflügelgedermaus*, *Fransenfledermaus*, *Kleinabendsegler*, *Rauhaut-*, *Wasser-* und *Zwergfledermaus*). Außerdem wurden mehrfach Exemplare der Gattung *Myotis* verhört, deren Rufe nicht mit Sicherheit bis zur Art bestimmt werden konnten. Bei einem dieser Tiere handelte es sich vermutlich um eine *Teichfledermaus*. *Fransen-*, *Rauhaut-* und *Zwergfledermaus* wurden im Bereich des Holthofes regelmäßig bzw. ständig beobachtet. Im Waldbereich wurde die *Zwergfledermaus* regelmäßig beobachtet. An der Lippe bzw. dem Lippensee traten neben der *Zwergfledermaus* auch *Rauhaut-* und *Wasserfledermaus* regelmäßig bis ständig auf.

Da die Untersuchung vor allem auf das Gelände des Holthofes fokussiert war, war die jeweilige Aufenthaltsdauer in den drei Untersuchungs Nächten dort auch höher, so dass hier die Wahrscheinlichkeit selten auftretende Fledermäuse nachzuweisen höher war. Im Bereich des Holthofes konnten regelmäßig *Abendsegler* und *Kleinabendsegler* vernommen werden. Der Nachweis der *Breitflügelgedermaus* gelang nur einmal.

Während der Begehung am 11.08.2008 wurde ein balzendes Männchen der *Zwergfledermaus* nachgewiesen, am 11.09.2008 wurde ein balzendes Männchen der *Rauhautfledermaus* erfasst. Bei beiden Tieren konnten die Quartiere nicht gefunden werden, jedoch war die höchste Balzaktivität an der östlichen Giebelseite des alten Schafstalls auszumachen. [...] Innerhalb des alten Schafstalls wurden mehrere genutzte Hangplätze in den Dachbalken gefunden, diese sind sowohl durch darunter liegenden Kot als auch durch die Fettablagerungen am Holz zu erkennen. In einem Spaltenquartier konnten einige Tiere (drei ?) gesehen werden, jedoch waren immer nur kleine Teile der Ohren bzw. des Gesichts sichtbar, so dass eine sichere Artansprache nicht möglich war. Daher und aufgrund des Ergebnisses der Horchkiste 3 vom 24.07.2008 wurde auf dem Dachboden ein etwa 15 m langes Stellnetz (Puppenhaarnetz) am 11.08.2008 aufgestellt. Durch den Fang eines adulten Weibchens der *Fransenfledermaus* konnte die vermutete Artzuordnung bestätigt werden und darüber hinaus auch der Verdacht des Wochenstubenquartiers, da dieses Weibchen noch freie Zitzenhöfe hatte und somit in diesem Jahr ein Jungtier gesäugt hat. Während der morgendlichen Schwärmphase konnten mindestens fünf Fledermäuse auf dem Dachboden beobachtet werden, die in einer anderen Spalte verschwanden als die am 24.07.2008 gesichteten Tiere.

Aufgrund der Kotfunde kann festgestellt werden, dass der Dachboden neben der *Fransenfledermaus* (mittelgroßer Kot) von mindestens einer weiteren Fledermausart genutzt wird (kleiner Kot). Auch an der Außenseite der Ostfassade konnte kleiner Fledermauskot festgestellt werden. Auf dem Dachboden des Wohnhauses wurde im südlichen Teil kein Fledermauskot gefunden, aber im nördlichen Teil (erreichbar durch den Scheunenanbau). Hier befanden sich einige kleine Kotpillen am Schornstein. Die dort aufgestellte Horchkiste zeichnete keine Fledermausrufe auf; dieses kann darauf hindeuten, dass dieser Hangplatz von oben / außen bezogen wird. Einzelne Kotpillen kleinen bis mittleren Durchmessers wurden auch auf den äußeren Fensterbänken des Wohnhauses und auch auf dem Dach des dort abgestellten Pkws wie auch auf den Mülltonnen gefunden. Der Nachweis von Fledermauskot auf den Fensterbänken der oberen Wohnung läßt vermuten, dass die Rollladenkästen von einzelnen Fledermäusen als Quartier genutzt werden“ (ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008).

### **Sonstige Arten**

Im Zuge der fledermauskundlichen Untersuchung der Gebäude konnten im Schafstall ältere Spuren von Schleiereulen und Mardern nachgewiesen werden. Weiterhin wurde ein Nest der Hornisse gefunden. Im Dachboden des Wohnhauses (südlicher Teil) wurden mehrere Nester der Gallischen Feldwespe angetroffen.

Hinweisen auf das Vorkommen von Graureihern in dem südöstlich gelegenen Waldgebiet wurde nachgegangen, ein Nachweis der Tiere gelang nicht.

## **4.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Zuge einer Ortsbegehung am 24. Juli 2008 wurde die planungsrelevante Vegetation, insbesondere die Gehölzvegetation, im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Die Darstellung erfolgt in einem Bestandsplan, wobei die Einzelbereiche mit Kennziffern versehen wurden.

### **4.4.1 Zusammenfassende Charakterisierung**

Die Bestandssituation ist gekennzeichnet durch die verschiedenen Nutzungsarten und -intensitäten im Plangebiet. Der Kernbereich des Holthofes weist in Teilen aufgrund fehlender Nutzung oder Pflege gut entwickelte Brach- und Gehölzflächen auf (Kennziffern 1, 3, 8, 17). Als erhaltenswürdige Gehölze sind jedoch ausschließlich die drei Kastanien vor dem Wohnhaus einzustufen (Kennziffer 10). Die übrigen Gehölze haben ein mittleres Bestandsalter und können ggf. durch eine entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Die Anlage von Durchbrüchen durch die Verwallung in Richtung Lipperadweg erscheint unproblematisch.

#### 4.4.2 Charakterisierung der Einzelbereiche

##### Hinweis:

Die Kennziffern markieren die beschriebenen Strukturen in dem Bestandsplan sowie den folgenden Abbildungen.

##### **Kennziffer 1**

Baum-Strauchhecke als Abgrenzung zwischen dem Grundstück Holthof und der südlichen Wegeparzelle. Gehölzarten: Winterlinde (Brusthöhendurchmesser BHD 10 cm), Hasel, Feldahorn, Robinie.

Sind zu den im Rahmen der Charakterisierung der Einzelbereiche genannten Gehölzen keine Angaben zum BHD getroffen, unterschreiten diese Gehölze den Durchmesser von 10 cm.

##### **Kennziffer 2**

Zierstrauchreihe entlang eines Zaunes.

##### **Kennziffer 3**

Feldgehölzartiger Gehölzbestand mit einem weitgehend verlandeten Gartenteich im Zentrum. Dieser geht nach Westen in einen feldheckenartigen Gehölzbestand auf der Verwallung über (Kennziffer 4). Gehölzarten: Bergahorn, Esche, Bergulme, Trauerweide (BHD 10 – 25 cm), Weiden.

#### **Kennziffer 4**

Feldheckenartige Gehölzpflanzung auf der Verwallung. Gehölzarten: Eberesche, Feldahorn, Hasel, Traubenkirsche, Bergahorn, Stieleiche.



**Abb. 6** Blick von Westen aus dem Bereich des Radweges auf den alten Schafstall des Holthofes.

#### **Kennziffer 5**

Haselgebüsch mit einer Kirsche.

#### **Kennziffer 6**

Strauchweidengebüsch.

#### **Kennziffer 7**

2 Einzelbäume, Birke BHD 25 cm

#### **Kennziffer 8**

Feldheckenartige Gehölzpflanzung auf der Verwallung. Gehölzarten: Stieleiche, Heckenrose, Birke, Strauchweiden.

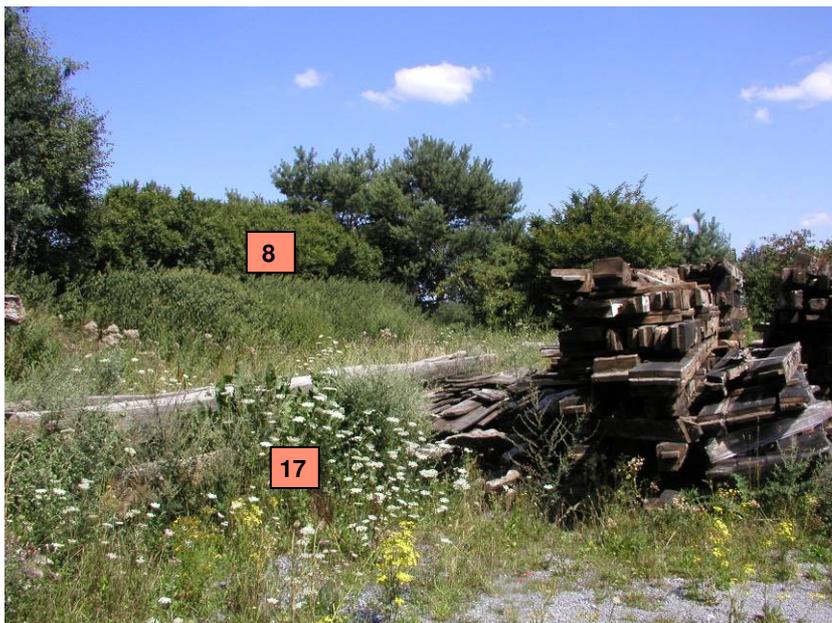


Abb. 7 Blick auf den nordöstlichen Bereich des Grundstückes Holthof.

**Kennziffer 9**

Kleine Roteiche.

**Kennziffer 10**

3 erhaltenswerte Einzelbäume. Kastanien, BHD ca. 100-120 cm.



Abb. 8 Blick auf den südöstlichen Bereich des Grundstückes Holthof mit der Baumgruppe aus 3 Kastanien.

### Kennziffer 11

Eichenmischwald mit Eschen und Buchen. BHD der Eichen bis 60 cm. Ausgeprägter Brombeerbestand in der Krautschicht. Strauchschicht mäßig dicht mit Holunder, Spätblühender Traubenkirsche und Vogelbeere.



Abb. 9 Blick in den Waldbestand südlich des Holthofes.

### Kennziffer 12

Kiefern-mischwald mit einzelnen Laubböhlzern (Stieleiche). BHD der Kiefern ca. 30 cm.



Abb. 10 Blick in den Waldbestand südöstlich des Holthofes.

### **Kennziffer 13**

Sukzessionsfläche im Umfeld der neuen Lippe mit hoher Entwicklungsdynamik. Starker Gehölaufwuchs aus Weiden und Erlen in den Uferbereichen der Lippe sowie der Nebenteiche.



**Abb. 11** Blick auf die Lippeseumflut mit ihren Uferbeeichen westlich des Holthofes.

### **Kennziffer 14**

Baumreihe aus Bergahorn. BHD 20 cm.

### **Kennziffer 15**

Baufeld der neuen Erschließungsstraße, partielle Lagerflächen mit bereichsweiser Spontanvegetation.



**Abb. 12** Blick auf die Lagerflächen westlich des Holthofes.

**Kennziffer 16**

Hausgartenfläche der benachbarten Wohnbebauung mit intensiv gepflegten Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen.

**Kennziffer 17**

Freiflächen der Hofstelle Holthof mit extensiver Pflege. Teilweise Grünlandbrachecharakter.



**Abb. 13** Blick auf die Zufahrt zum Hofgelände Holthof, im Hintergrund der alte Schafstall.

**Kennziffer 18**

Freiflächen der Hofstelle Holthof mit intensiv gepflegten Rasenflächen.

**4.5 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch die vorhandene Bebauung, die ehemals landwirtschaftlich, betriebliche Nutzung des Holthofes, die befestigten Verkehrs- und Hofflächen, die vorhandenen Sichtschutzwälle, die Baumaßnahmen der Lippeseumflut sowie die Abbautätigkeit zur Schaffung des Lippesees geprägt. In den Bereichen 1 bis 4 (vgl. Abb. 2) kommen daher natürliche Böden nicht oder nur noch partiell und kleinfächig vor.

Das Vorkommen natürlicher Böden ist dagegen für Teilbereiche des Waldgebietes im Südosten des Plangebietes (Bereich 4) zu erwarten. Auf diesen Bereich gehen vorhabensseitig keine Auswirkungen aus.

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Bauarbeiten werden sich auf die Bereiche 3 (derzeitige Lagerflächen) und 4 (Hofstelle Holthof) beschränken. Die Betroffenheit natürlicher Böden ist damit ausgeschlossen. Eine differenzierte Bestandserfassung des Schutzgutes erfolgt daher nicht.

## **4.6 Schutzgut Wasser**

### **4.6.1 Grundwasser**

Auf der Hofstelle Holthof befindet sich ein Brunnen zur Hauswasserversorgung. Nähere Informationen über dessen Tiefe und Ausbau liegen nicht vor. Auch das östlich gelegene Wohnhaus verfügt über einen Hausbrunnen. Die Schmutzwasserentsorgung der zukünftigen gastronomischen Einrichtungen im Bereich der Hofstelle Holthof erfolgt über einen vorhandenen Kanalanschluss (DN 150), der in der östlich angrenzenden Waldfläche verläuft.

Die im Bereich der Hofstelle anfallenden Niederschläge können voraussichtlich vor Ort versickert werden.

Der Hausbrunnen des Holthofes wird regelmäßig chemisch und bakteriologisch untersucht, wo bei die Untersuchungsergebnisse eine gute Wasserqualität attestieren. Bei der Trinkwasserversorgung der Hofstelle ist auch in Zukunft eine dezentrale Versorgung über die bestehende Brunnenanlage geplant.

### **4.6.2 Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Durch die Schaffung von umfangreichen Parkplatzflächen, aber auch durch den Neubau des Bootshauses sowie durch die Umnutzung des Holthofes, wird es zu einer Zunahme der versiegelten Bodenflächen kommen. Für diese Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW geprüft.

## **4.7 Schutzgut Klima und Luft**

Durch das Vorhaben wird die Hofstelle Holthof umgenutzt und die bisherigen Lagerflächen zu Parkplatzflächen ausgebaut. Mit diesem Vorhaben sind allenfalls mikroklimatische Veränderung verbunden, die ausschließlich die betroffenen Flächen selbst tangieren. So kann die Überführung der bisher unbefestigten Oberfläche der Lagerfläche in die befestigte Verkehrsfläche eines Parkplatzes zu einer Erhöhung des Wärmespeichervermögens und damit der mikroklimatischen Aufheizung führen. Dieser Effekt betrifft aufgrund der räumlichen Situation jedoch ausschließlich die Parkplatzfläche selbst und kann durch eine qualifizierte Bepflanzung mit schattenspendenden Bäumen erheblich gemindert werden. Für den Bereich des Holthofes bedeutet die geplante Umnutzung keine signifikante Veränderung der mikroklimatischen Situation.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Dem Vorhaben kommt daher unter klimatischen Gesichtspunkten keine Relevanz zu. Eine differenzierte Bestandserfassung des Schutzgutes erfolgt nicht.

#### **4.8 Schutzgut Landschaft**

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild betrachtet. Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild verbunden.

Für die Hofstelle Holthof wird es nach Realisierung des Vorhabens zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation kommen, da die geplante Restaurierung und Neuerrichtung von denkmalgeschützten Gebäuden eine Bereicherung der Landschaftsgestalt darstellen. Für die derzeitige Lagerfläche kann die Umgestaltung in eine Parkplatzfläche, eine ansprechende Gestaltung vorausgesetzt, ebenfalls zu einer optischen Verbesserung der derzeitigen Situation führen. Bei der Errichtung des Bootshauses kann durch eine angemessene Architektur eine Beeinträchtigung vermieden werden.

#### **4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich der Hofstelle Holthof befindet sich mit dem alten Schafstall ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses Gebäude soll im Rahmen des Vorhabens auf den Grundstück transloziert und anschließend restauriert werden. Das Gebäude wird anschließend in das neue Nutzungskonzept für den Holthof eingebunden. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude soll auf der Hofstelle errichtet werden.

Die Arbeit an den denkmalgeschützten Gebäuden wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen des Denkmalschutzes durchgeführt.

## **5.0 Konfliktanalyse (zu Ziff. 2a und 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)**

### **5.1 Methodik**

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erarbeiten. Dazu werden für jedes Schutzgut, in dem potenzielle Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter, werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Gegenstand einer qualifizierten Umweltprüfung ist die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gem. der §§ 4 und 4a Landschaftsgesetz (LG) NRW analysiert, quantifiziert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte des Vorhabens werden betrachtet.

### **5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (zu Ziff. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)**

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Ziel des Vorhabens ist es, für den Bereich des Südufers des Lippesees einen Schwerpunkt der Erholungsnutzung und Gastronomie zu schaffen. Aufgrund der räumlichen Situation, insbesondere der beabsichtigten Wechselbeziehung und Verbindung zum Freizeitstandort Lippensee, und der Zielsetzung des Vorhabens, hier vor allem der beabsichtigten Einbindung der vorhandenen Bausubstanz, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### 5.3 Konfliktanalyse Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

#### 5.3.1 Schallemissionen

Die Untersuchungen im Zusammenhang mit dem schalltechnischen Gutachten ergeben, bezogen auf die in Abschnitt 4.2.1 genannten Emissionsszenarien (Parkplatz, Holthof und Bootshaus), die folgenden Ergebnisse:

- **Tags** werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 17 dB(A) unterschritten. Gemäß der technischen Anleitung (TA) Lärm werden Geräusch-Immissionen bei einer Unterschreitung des jeweils in Ansatz zu bringenden Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A) als nicht relevant eingestuft.
- **Nachts beim Vollastbetrieb (Nacht-1)** werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten.
- Während der **nächtlichen Abfahrt der Gäste (Nacht-2)** wird der Immissionsrichtwert ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten. Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist, dass die Realisierung des Vorhabens entsprechend des beabsichtigten Nutzungskonzeptes erfolgt.

„Die Zufahrt zum Holthof und zu dem geplanten Parkplatz erfolgt über die Bundesstraße 64 („Münsterstraße“) und die Straße „Zum Holthof“. Entlang der Straße „Am Holthof“ befindet sich keine Wohnbebauung. Auf der Bundesstraße B 64 wird eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgen, so dass gemäß TA Lärm keine weitergehenden Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich sind“ (AKUS 2008).

„Auf die Gäste des Holthofes werden die durch den KFZ-Verkehr auf der B 64 verursachten Geräusch-Immissionen keine schädlichen Auswirkungen haben, da innerhalb der Gebäude insbesondere bei Feierlichkeiten höhere Geräusch-Pegel herrschen werden als außerhalb der Gebäude. Auch im Bereich der Außengastronomie sind auf Grund der Entfernung von mehr als 120 m zur Bundesstraße und der teilweisen Abschirmung des Verkehrslärms durch die Gebäude des Holthofes keine schädlichen Geräusch-Immissionen zu erwarten“ (AKUS 2008).

Zusammenfassend stellen die Fachgutachter fest, dass an den benachbarten Wohnhäusern unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Anforderungen an den Betrieb des Holthofes, des Parkplatzes sowie des Bootshauses des Kanuclubs, die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls tags und nachts eingehalten.

### 5.3.2 Schadstoffbeeinträchtigungen

Eine Beeinträchtigung der Vorhabensfläche Holthof sowie des sich östlich anschließenden Wohnhauses durch Feinstaub- und Stickoxidbelastungen ausgehend von der Bundesstraße B 64, werden aufgrund des Abstandes von ca. 120 m und den zwischenliegenden Waldflächen nicht erwartet. Auch in Bezug auf das Bootshaus des Kanuclubs sind keine Wirkungen zu erwarten. Schutzgutspezifische Konflikte ergeben sich damit nicht.

### 5.3.3 Erholung

Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

Durch die Schaffung von Parkplatzflächen, einer Restauration, eines Hotelbetriebes sowie des Bootshauses für den Kanuclub Paderborn e.V., wird die Erholungseignung im Bereich der eigentlichen Plangebietsflächen selbst sowie des gesamten Umfeldes erheblich gesteigert.

## 5.4 Konfliktanalyse Schutzgut Tiere

### Fledermäuse

Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der als planungsrelevant betrachteten Fledermausarten wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Die Betroffenheit weiterer Arten kann ausgeschlossen werden.

„Durch das geplante Vorhaben wird ein Wochenstubenquartier der *Fransenfledermaus* zerstört. Außerdem gehen Balzquartiere von zwei Fledermausarten (*Rauhaut-* und *Zwergfledermaus*) verloren. Da die vorliegende Untersuchung erst Ende Juli begann, kann keine Aussage über die Größe der Wochenstubengesellschaft der *Fransenfledermaus* getroffen werden, da die angetroffenen Tiere eventuell nur ein Teil der sich auflösenden Gesellschaft darstellten. Nach TRAPPMANN (2005 in ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008) sind im Münsterland sieben Wochenstubenquartiere der *Fransenfledermaus* in Bauernhöfen sicher belegt, diese befinden sich fast ausschließlich in der Dachbalkenkonstruktion auf bewirtschafteten Höfen (Rinderställe). Somit ist das hier nachgewiesene Wochenstubenquartier einerseits typisch für diese Fledermausart (Hangplatz), andererseits stellt es eine Ausnahme dar, da der alte Schafstall schon seit langer Zeit nicht mehr als Stall genutzt wird. Die Wochenstubenverbände in Gebäuden der Westfälischen Bucht bestehen meist aus 10 bis 20 adulten Weibchen (TRAPPMANN 2005 in ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008)“ (ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008).

## Sonstige Arten

Die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen beanspruchten krautigen Vegetationsbestände und Gehölze stellen naturgemäß Lebensräume oder Teillebensräume für verschiedene Tierarten dar. Diese Lebensraumsituation wird sich im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben verändern. Bedingt durch die Art der Nutzung, wird den Vorhabensflächen jedoch auch in Zukunft eine Lebensraumbedeutung zukommen.

## Beleuchtung

Alle Organismen haben sich im Laufe der Evolution an den Tag-Nacht-Wechsel angepasst und verfügen über eine ausgeprägte „innere Uhr“. Bisher kommen im Außenbereich hauptsächlich Quecksilberdampflampen und Leuchtstoffröhren zum Einsatz. Diese strahlen einen großen Teil ihres Lichtes im UV-Bereich aus. UV-Licht ist für den Menschen unsichtbar, übt auf Insekten jedoch eine starke Anziehungskraft aus. Die Folge: Die Tiere verlieren die Orientierung und kommen an den heißen Lampen um. Das Sterben der Nachtinsekten verursacht nicht nur hohe Reinigungskosten, sondern hat auch erhebliche Folgen für die Natur. Da Insekten eine wichtige Funktion im Naturkreislauf haben, ergeben sich Sekundäreffekte auf die Bestäubung von Pflanzen sowie die Nahrungsbeschaffung von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tieren.

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden führt nachweislich zu Veränderungen im Verhalten von gebäudebewohnenden Fledermäusen. Bei vorhandenen Quartieren verlassen die Tiere die Gebäude später, wodurch die zur Nahrungssuche verbleibende Zeit reduziert wird. Bei der Suche nach neuen Quartieren werden von außen beleuchtete Gebäude tendenziell gemieden.

### 5.5 Konfliktanalyse Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

In Verbindung mit dem geplanten Vorhaben kommt es im Bereich der Hofstelle Holthof partiell zur Inanspruchnahme von Freiflächen (Kennziffern 3 und 17) denen aufgrund ihrer extensiven Unterhaltung derzeit eine Lebensraumbedeutung für Pflanzen und damit auch eine Bedeutung für die biologische Vielfalt zukommt. Diese Flächen werden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen verloren gehen.

Die drei Hofbäume (Kastanien, Kennziffer 10) sind potenziell durch die Planungen gefährdet, wenn sie nicht in das zukünftige Gesamtkonzept einbezogen werden. Aber auch wenn diese Bäume auf Dauer erhalten werden sollen, besteht eine Gefährdung durch die Bautätigkeit. Durch Bauarbeiten kann es zu einer mechanischen Schädigung der Bäume durch Kollisionen mit Baufahrzeugen kommen. Weiterhin besteht ein Gefährdungspotenzial durch Tiefbauarbeiten im Bereich der Kronentraufe, durch die Lagerung von Baustoffen, durch die Verdich-

tung des Wurzelraumes, durch die Versickerung von schädlichen Wässern (z.B. Zementwässer) und durch die Versiegelung des Wurzelraumes.

Außerhalb der festgesetzten Baufenster werden keine baulichen Maßnahmen erfolgen. Das direkte Umfeld der Baufenster wird für Zwecke der Baustelleneinrichtung und des Baustellenablaufes beansprucht (z.B. Materiallagerung und –transport, Tiefbauarbeiten). Diese Nutzungen erstrecken sich jedoch ausschließlich im Bereich der vorhandene Lagerplatzflächen und der Hofstelle Holthof (Bereiche 3 und 4 in Abbildung 2). Beeinträchtigungen des Schutzgutes in den Bereichen Lippesee, Lippeseeumflut oder Wald (Bereiche 1, 2 und 5) können ausgeschlossen werden.

Durch die Errichtung des Parkplatzes, dessen Zufahrt oder das Bootshaus des Kanuclubs werden ausschließlich die derzeitigen Lagerplatzflächen (Bereich 3 in Abbildung 2) beansprucht. Auswirkungen auf das Schutzguts sind nicht zu erwarten.

## **5.6 Konfliktanalyse Schutzgut Boden**

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Bauarbeiten werden sich auf die Bereiche 3 „derzeitige Lagerflächen“ und 4 „Hofstelle Holthof“ (vgl. Abb. 2) beschränken. Die Betroffenheit natürlicher Böden ist damit ausgeschlossen. Konflikte mit dem Schutzgut Boden ergeben sich nicht.

## **5.7 Konfliktanalyse Schutzgut Wasser**

### **5.7.1 Grundwasser**

Durch das geplante Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Der bestehende Hausbrunnen soll auch weiterhin genutzt werden. Die erforderliche Erhöhung der Förderrate von derzeit 600 m<sup>3</sup>/a auf 4.000 m<sup>3</sup>/a stellt keine Beeinflussung des großflächigen Porengrundwasserleiters südlich des Lippesees dar.

### **5.7.2 Oberflächenwasser**

Zusammen mit der Neuanlage von Gebäuden (Bootshaus, Holthof) sowie der großflächigen Schaffung von Parkplatzflächen (einschließlich der Erschließungsstraße) wird es in Verbindung mit dem Vorhaben zu einer Zunahme der Versiegelungsflächen im Plangebiet kommen. Verbunden damit ist zum einen der zusätzliche Anfall von Niederschlagswasser und zum anderen die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dessen Einleitung in die Lippe kann dieses dem Naturhaushalt lokal wieder zugeführt werden. Im Zuge einer Versickerung wird eine

Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate verhindert. Nachhaltige Konflikte für das Schutzgut ergeben sich daher nicht.

### 5.8 Konfliktanalyse Schutzgut Klima und Luft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Dem Vorhaben kommt daher unter klimatischen Gesichtspunkten keine Relevanz zu.

### 5.9 Konfliktanalyse Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild betrachtet. In Verbindung mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild verbunden.

### 5.10 Konfliktanalyse Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben im Bereich Holthof werden denkmalgeschützte Gebäude transloziert, restauriert und umgenutzt. Diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt und sichern den langfristigen Erhalt dieser Gebäude. Konflikte mit dem Schutzgut ergeben sich daher nicht.

Die Maßnahmen in den Bereichen des Bootshauses sowie der Parkplatzflächen (einschließlich der Erschließungsstraße) werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut haben.

### 5.11 Geschützte Arten gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

„Der Nachweis eines reproduzierenden Weibchens der *Fransenfledermaus* in Kombination mit der Sichtung einiger Fledermäuse in einem Spaltenquartier und dem Ergebnis der Horchkisten, die auf dem Dachboden des alten Schafstalls installiert waren, ergibt ein **Wochenstubenquartier** der *Fransenfledermaus* innerhalb des alten Schafstalls. Damit ist dieses Gebäude für Fledermäuse sehr bedeutsam. Erhöht wird diese Bedeutung noch zum einen durch die große Anzahl an genutzten Hangplätzen (durch große Kotansammlungen auf den darunter liegenden Balken erkennbar) und zum anderen durch die Nutzung zweier Fledermausarten als **Balzquartier** (*Rauhaut-* und *Zwergfledermaus*). Der Erhaltungszustand der *Fransenfledermaus* in der atlantischen Region von NRW wird als günstig eingestuft (MUNLV 2008 in ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008). Innerhalb von NRW sind über 20 Wochenstuben bekannt (MUNLV 2008 in ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008).

Sowohl durch die Begehungen des Untersuchungsgebietes mit Ultraschalldetektor und Handstrahler als auch durch die Horchkisten-Untersuchung wurden in einigen Bereichen sehr hohe Fledermausaktivitäten festgestellt.

Die Untersuchung der Fledermausaktivität mit Horchkisten zeigt, dass an fast allen Stellen im Untersuchungsgebiet sehr hohe Aktivitäten auftraten. Einzig die in den Dachböden der Scheune und des Wohnhauses installierten Horchkisten zeichneten teilweise keine Fledermausrufe auf“ (ARGE BIOTOPKARTIERUNG 2008).

Sämtliche Fledermausarten unterliegen dem strengen Artenschutz. Das Vorkommen bzw. die Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

Gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Ausnahmen von diesen Verboten dürfen nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

Im vorliegenden Fall wird die Translozierung und anschließende Umnutzung des Schafstalls zu einem Quartierverlust für die nachgewiesenen Fledermausarten führen. Entsprechend der in Abschnitt 6 beschriebenen Maßnahmen soll dieser Verlust möglichst kurzfristig und umfassend kompensiert werden. Inwieweit diese Maßnahmen den Quartierverlust ausgleichen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Auch ohne das Vorhaben ist das Fledermausquartier zumindest mittelfristig in seiner Existenz gefährdet, da der Schafstall baufällig und ohne Investitionen dauerhaft nicht zu erhalten ist.

Über die genannten Fledermausarten hinaus sind durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf weitere geschützte Arten zu erwarten.

## **6.0 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (zu Ziff. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB)**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

#### **6.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Um die Einhaltung der im Schallgutachten nachgewiesenen Lärmemissionen zu gewährleisten, müssen die Vorgaben des Fachgutachters für die bauliche Gestaltung der Gebäude sowie der erforderlichen technischen Einrichtungen eingehalten werden.

Im Zuge der Abbruch- und Umbauarbeiten in der bestehenden Bausubstanz des Holthofes können schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Steinkohlenteerprodukte) oder Altlasten (z.B. Klärgruben) angetroffen werden. Durch eine qualifizierte Bauplanung, einen entsprechenden Bauablauf und eine geordnete Entsorgung sollen negative Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **6.1.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die drei Hofbäume (Kastanien, Kennziffer 10) werden aufgrund ihres Alters, ihrer Größe, ihrer Lebensraumbedeutung für Tiere, ihrer mikroklimatischen Bedeutung und ihrer Bedeutung für die Landschaftsgestalt als erhaltenswert eingestuft. Die Bäume sollten daher nicht entfernt werden. Um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten, sollte die heutige Rasenfläche unter der Kronentraufe als Wurzelbereich von Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten frei gehalten werden (Bauzaun). Die Kronentraufe sollte dauerhaft als Grünfläche gestaltet werden. Eine Befestigung oder gar Versiegelung der Fläche gefährdet die Vitalität der Bäume und damit mittelfristig ihren Bestand.

### 6.1.3 Schutzgut Tiere

#### Fledermäuse

Im Zuge der Umnutzung des Holthofes soll der Spitzboden des translozierten Schafstalls für Fledermäuse optimiert werden. Weiterhin soll der Dachboden des „neuen“ Fachwerkgebäudes, welches an der Position des Schafstalls errichtet wird, für Fledermäuse optimiert werden. Dazu sollen die betreffenden Dachbodenbereiche beider Gebäude für Fledermäuse zugänglich gemacht werden. Dabei sollten primär die östlichen Giebel für die Fledermäuse passierbar sein, da diese derzeit die höchste Aktivitätsdichte aufweisen.

Entsprechend den bautechnischen Möglichkeiten sollen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden. Die detaillierte Gestaltung dieser Quartiere kann erst im Zuge der fortschreitenden Detailplanung und Bauausführung festgelegt werden. Jedoch sollten sie in Lage und Größe den bisher genutzten Zapfenlöchern entsprechen. Grundsätzlich sollten diese Quartiermöglichkeiten so schnell und so früh wie möglich geschaffen werden. Zur Attraktivitätssteigerung sollten sowohl Fledermauskot als auch die Fettspuren an den Quartieren im Schafstall vor dessen Abbau gesichert werden und anschließend in den neuen Ersatzquartieren ausgebracht werden.

Ergänzend zu den Quartieren auf den Dachböden sollten Spaltenquartiere an den Gebäudefassaden vorgesehen werden.

Die Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung der Fledermausquartiere müssen konkret geplant und einzeln abgestimmt werden. Die erforderlichen Maßnahmen beginnen schon vor den Bauarbeiten, da z.B. der Fledermauskot ebenso wie die Fettspuren gesichert werden sollten.

Um negative Wirkungen einer Außenbeleuchtung der Gebäude zu verhindern, sollten die östlichen Giebelseiten vollständig unbeleuchtet verbleiben. Bei einer ggf. stattfindenden Beleuchtung der westlichen Giebel sollte einer diffusen und fassadenparallelen Beleuchtung der Vorzug gegeben werden.

#### Sonstige Arten

Zur Optimierung der Lebensraumeignung der Vorhabensflächen sollten im Zuge der Gestaltung von Außenanlagen des Holthofes und des Bootshauses sowie im Rahmen der Parkplatzbegrünung primär heimische und standortgerechte Pflanzen zum Einsatz kommen.

## Beleuchtung

Um negative Auswirkungen auf Tiere, insbesondere Insekten, Fledermäuse aber auch Zugvögel zu vermeiden, sollten die folgenden Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Die Notwendigkeit der Beleuchtung einzelner Bereiche sollte geprüft werden. Ggf. ist ein Beleuchtungsverzicht in Teilbereichen möglich.
- Die Beleuchtung sollte zielgerichtet eingesetzt werden. Dazu sollten geeignete Leuchten Verwendung finden, die zielgerichtet und von oben nach unten beleuchten. Die Leuchten sollten entsprechend abgeschirmt sein.



- Die Beleuchtung sollte bedarfsgerecht gesteuert werden. Das bedeutet, dass die Leuchtstärke auf das erforderliche Minimum begrenzt werden sollte, die Beleuchtungszeit sollte auf die erforderlichen Nachtstunden begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder).
- Durchschnittlich 150 Insekten sterben in einer Sommernacht an einer Straßenlaterne. Statt der häufig genutzten Neonröhren oder Quecksilberdampflampen sollten als Leuchtmittel Natriumdampflampen zum Einsatz kommen. Diese ziehen nachweislich weniger Insekten an. So überleben 50 % (Natrium-Hochdruckdampflampen) bzw. 90 % (Natrium-Niederdruckdampflampen) aller Insekten, die bei einer Quecksilberdampflampe sterben würden.
- Auf eine Beleuchtung der östlichen Fassaden des Holthofes sollte zugunsten der Fledermäuse vollständig verzichtet werden. Bei einer ggf. stattfindenden Beleuchtung der westlichen Giebel sollte einer diffusen und fassadenparallelen Beleuchtung der Vorzug gegeben werden.

Neben dem Aspekt des Artenschutzes tragen die genannten Maßnahmen zur Energie- und damit Kosteneinsparung bei.

#### **6.1.4 Schutzgut Boden**

Zusammen mit der konkreten Bautätigkeit sollten sich die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Flächen der derzeitigen Lagerfläche sowie der Hofstelle Holthof beschränken (Bereiche 3 und 4 in Abbildung 2). Die Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen kann damit verhindert werden.

#### **6.1.5 Schutzgut Wasser**

Zur nachhaltigen Sicherung der Qualität des aus dem Hausbrunnen geförderten Trinkwassers sollte auf Empfehlung des Gesundheitsamtes des Kreises Paderborn eine Schutzzone mit einem Radius von 10 m vorgesehen werden. In diesem Bereich sollten keine potenziell das Grundwasser gefährdenden Nutzungen (z.B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Parkplätze usw.) etabliert werden. Der Bereich sollte als extensive Grünfläche gestaltet oder gegen mögliche Verschmutzungen gesichert werden.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW versickert oder in die Lippe eingeleitet werden. Die Belange des Schutzes der Hauswasserversorgung sind dabei zu beachten.

#### **6.1.6 Schutzgut Klima und Luft**

Die geplanten Parkplatzflächen sollten durch eine qualifizierte Bepflanzung mit Schatten spendenden Bäumen mikroklimatisch optimiert werden.

Der Erhalt der drei Hofbäume (Kastanien) des Holthofes ist unter mikroklimatischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten.

#### **6.1.7 Schutzgut Landschaft**

Vor dem Hintergrund der Optimierung der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sollten sowohl die Parkplatzflächen als auch das geplante Gebäude des Bootshauses sowie die geplanten Gebäude des Holthofes durch eine qualifizierte und standortgerechte Bepflanzung in die Umgebung eingebunden werden.

### **6.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bei der Translozierung und Renovierung der Gebäude im Bereich Holthof sollten die Aspekte des Denkmalschutzes beachtet und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt werden.

## **6.2 Kompensationsmaßnahmen**

### **6.2.1 Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens**

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben, sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (Landschaftsgesetz NRW § 4 Abs. 2).

Das geplante Vorhaben wird unter den Gesichtspunkten der Eingriffsregelung wie folgt charakterisiert und gegliedert:

**Tab. 3 Gliederung und Charakterisierung des Vorhabens unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsregelung.**

Vorhabensbereich		Charakterisierung	Betroffene Einzelbereiche (vgl. Bestandsbeschreibung in Abs. 4.4.2)	Eingriffsrelevanz
1	Bereich der geplanten Nutzung Holthof mit dem Baufenster für die Bautätigkeit sowie allen Frei- und Grünflächen	Durch den Vorhabensbereich werden die Hofflächen des Holthofes einschließlich aller Gebäude- und Freiflächen betroffen sein. Weiterhin liegen die randlichen Gehölzflächen sowie Teile der Lagerfläche in dem Vorhabensbereich.	Kennziffern: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18	<b>Keine Eingriffsrelevanz.</b>  Die Hofstelle ist über einen Bebauungsplan baurechtlich abgesichert. Daher besteht im Bereich der Hofstelle keine Eingriffsrelevanz. Die Freiflächen im Bereich der derzeitigen Lagerfläche besitzen keine Eingriffsrelevanz.
2	Bereich der Parkplatzflächen	Es werden überwiegend die derzeitigen Lagerflächen betroffen sein. Kleinfächig und randlich wird im Osten die Hofstelle des Holthofes tangiert.	Kennziffern: 1, 2, 4, 15, 18	<b>Eingriffsrelevanz gegeben.</b>  Die Parkplatzflächen werden weitgehend versiegelt.
3	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,3 = 45 % für das Grundstück des Kanuclub Paderborn e.V.	Es werden ausschließlich die derzeitigen Lagerflächen betroffen sein.	Kennziffern: 15	<b>Eingriffsrelevanz gegeben.</b>  Das Baufenster wird überbaut und damit versiegelt.
4	Erschließungsstraße des Holthofes zwischen der Kreuzung Münsterstraße / Sanderstraße bis zur Aufmündung auf die vorhandene Zufahrt zum Holthof	Es werden ausschließlich die derzeitigen Lagerflächen betroffen sein.	Kennziffern: 15	<b>Eingriffsrelevanz gegeben.</b>  Die Erschließungsstraße wird vollständig versiegelt.

### 6.2.2 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Wie in Tabelle 3 dargestellt, kommt den Vorhabensbereichen 2, 3 und 5 eine Eingriffsrelevanz zu. Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf ermittelt sich in Anlehnung an das Bewertungsmodell der Stadt Paderborn wie folgt:

Tab. 4 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs.

Vorhabensbereich		Fläche je Einzelbereich (Kennziffer aus der Bestandsbeschreibung in Abs. 4.4.2)	Berechnung Kompensationsflächenbedarf
2	Bereich der Parkplatzflächen	7.371 m <sup>2</sup> gesamt, davon:  200 m <sup>2</sup> des Einzelbereiches mit der Kennziffer (K) 1, 15 m <sup>2</sup> der K 2, 70 m <sup>2</sup> der K 4, 1.100 m <sup>2</sup> der K 18, 5.986 m <sup>2</sup> der K 15.	K 15: 5.986 m <sup>2</sup> x Wertfaktor 0,5 = 2.993 m <sup>2</sup>  K 1, 2, 4, 18: 1.385 m <sup>2</sup> x Wertfaktor 1 = 1.385 m <sup>2</sup>
3	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,3 = 45 % für das Grundstück des Kanuclub Paderborn e.V.	2.529 m <sup>2</sup> x 0,45 = 1.138 m <sup>2</sup> der K 15	K 15: 1.138 m <sup>2</sup> x Wertfaktor 0,5 = 569 m <sup>2</sup>
4	Erschließungsstraße des Holthofes zwischen der Kreuzung Münsterstraße / Sanderstraße bis zur Aufmündung auf die vorhandene Zufahrt zum Holthof	370m x 5,5 m = 2.035 m <sup>2</sup> der K 15	K 15: 2.035 m <sup>2</sup> x Wertfaktor 0,5 = 1.018 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>5.965 m<sup>2</sup></b>

Der Berechnungsansatz folgt der methodischen Vorgehensweise der Stadt Paderborn, wonach versiegelte Flächen auf Ackerland mit dem Faktor 1:1 auszugleichen sind. Der Bestand der Kennziffern 1, 2, 4 und 18 (vgl. Abs. 4.4.2) wurde dem Ackerland gleichgestellt und ist daher mit dem Faktor 1:1 auszugleichen. Die Lagerflächen der Kennziffer 15 sind durch die vorangegangene Bautätigkeit im Zuge der Schaffung der Lippeseeumflut sowie die derzeitige Nutzung als Lagerfläche stark vorbelastet. Der Wertfaktor dieser Flächen wurde daher mit 0,5 festgesetzt, woraus sich ein Kompensationsflächenfaktor von 1:0,5 (Eingriff zu Ausgleich) ergibt. In der Summe ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

Vorhabensbereich 2 „Parkplatzflächen“	4.378 m <sup>2</sup>
Vorhabensbereich 3 „Gelände Kanuclub“	569 m <sup>2</sup>
Vorhabensbereich 4 „Erschließungsstraße“	<u>1.018 m<sup>2</sup></u>
	<b>5.965 m<sup>2</sup></b>

### 6.2.3 Nachweis des Kompensationsflächenbedarfs

In Abstimmung mit der Stadt Paderborn können die Gehölze zur Eingrünung sowie Bäume der Parkplatzbegrünung auf den Ausgleich angerechnet werden. Die Bäume werden mit einem Kronendurchmesser von 6 m in Ansatz gebracht und decken damit jeweils eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> ab.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- 77 Bäume auf dem Parkplatz x 30 m<sup>2</sup> Kronenfläche = 2.310 m<sup>2</sup>
- 7 Bäume auf dem Gelände (Parkplatz) des Kanuclubs x 30 m<sup>2</sup> Kronenfläche = 210 m<sup>2</sup>
- 20 Kopfweiden als Allee x 30 m<sup>2</sup> Kronenfläche = 600 m<sup>2</sup>
- 7 Gehölzgruppen aus Sträuchern x 10 m<sup>2</sup> Grundfläche = 70 m<sup>2</sup>
- 3 Stieleichengruppen je 3 Bäume x 30 m<sup>2</sup> Kronenfläche = 270 m<sup>2</sup>
- 5 Obstbäume x 30 m<sup>2</sup> Kronenfläche = 150 m<sup>2</sup>
- 5 Gehölzgruppen aus Sträuchern x 10 m<sup>2</sup> Grundfläche = 50 m<sup>2</sup>

Der Nachweis interner Kompensationsflächen gliedert sich wie folgt:

- Nachweis Kompensationsfläche durch die Begrünung im Bereich Kanuclub (SO<sub>1</sub>)= 50 m<sup>2</sup> + 210 m<sup>2</sup> Bäume = 260 m<sup>2</sup>
- Nachweis Kompensationsfläche durch die Begrünung im Bereich der Gastronomie (SO<sub>2</sub>) = 1.090 m<sup>2</sup>
- Nachweis Kompensationsfläche durch die Parkplatzbegrünung = 2.310 m<sup>2</sup>

Kompensationsflächenbedarf gesamt 5.965 m<sup>2</sup> - 3.660 m<sup>2</sup> = 2.305 m<sup>2</sup>  
verbleibender externer Kompensationsflächenbedarf.

**Tab. 5 Gliederung des externen Kompensationsflächenbedarfs.**

Vorhabensbereich		Ausgleichsflächenbedarf	bereichseigene Kompensationsflächen	Kompensationsflächenbilanz
1	Gelände Holthof	keiner	1.090 m <sup>2</sup>	+ 1.090 m <sup>2</sup>
2	Parkplatzflächen	4.378 m <sup>2</sup>	2.310 m <sup>2</sup>	- 2.068 m <sup>2</sup>
3	Gelände Kanuclub	569 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	- 309 m <sup>2</sup>
4	Erschließungsstraße	1.018 m <sup>2</sup>	keine	- 1.018 m <sup>2</sup>

Der Nachweis des externen Kompensationsflächenbedarfs wird auf den stadteigenen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 75 teilw. und in der Gemarkung Paderborn, Flur 76, Flurstück 33 tlw. erbracht.

Die Hülsemann GbR möchte das Kompensationsguthaben von 1.090 m<sup>2</sup> im Vorhabensbereich 1 für den Fall eventueller Planänderungen aufrecht erhalten, so dass eine Verrechnung mit dem Flächenbedarf der übrigen Vorhabensbereiche nicht möglich ist. Die derzeitige Wertigkeit der Ausgleichsflächen macht eine Anrechenbarkeit auf den Kompensationsflächenbedarf nur zu 50 % möglich. Daher ist der ermittelte Flächenbedarf mit dem Faktor 2 zu verdoppeln. Die nachgewiesene Ausgleichsfläche gliedert sich damit wie folgt:

Tab. 6 Nachweis des externen Kompensationsflächenbedarfs.

Vorhabensbereich		externer Ausgleichsflächenbedarf	x Faktor	Kompensationsflächenbilanz
2	Parkplatzflächen	2.068 m <sup>2</sup>	2	4.136 m <sup>2</sup>
3	Gelände Kanuclub	309 m <sup>2</sup>	2	618 m <sup>2</sup>
4	Erschließungsstraße	1.018 m <sup>2</sup>	2	2.036 m <sup>2</sup>
		3.395 m <sup>2</sup>		6.790 m <sup>2</sup>

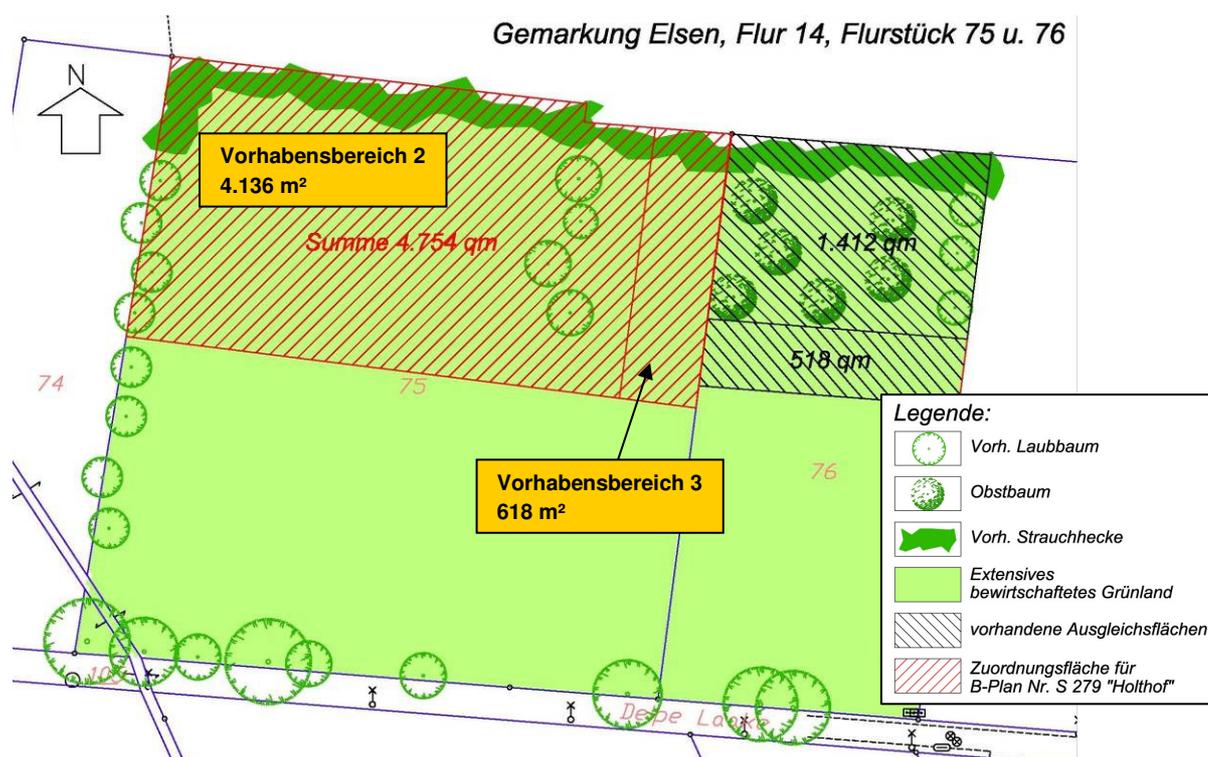
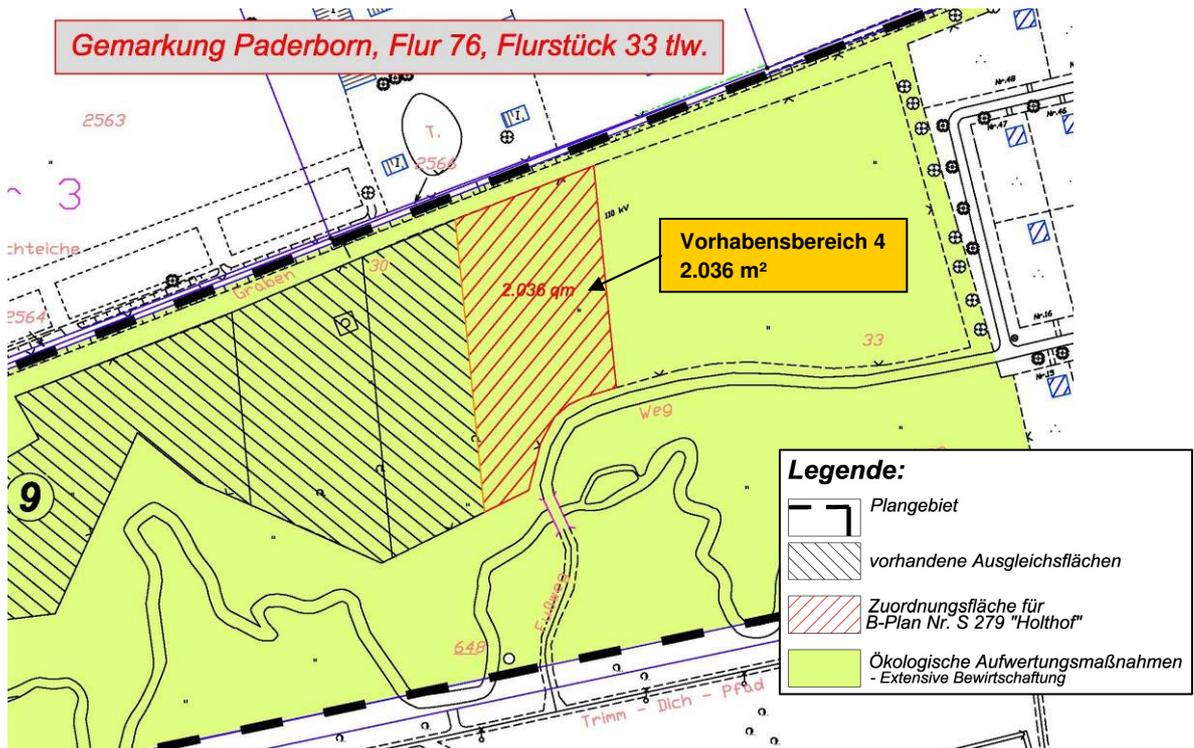


Abb. 14 Externe Ausgleichsfläche 1 in der Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 75 als rote Schraffur mit Darstellung der anteiligen Gliederung für die Vorhabensbereiche 2 und 3. In schwarzer Schraffur bereits in anderen Verfahren zugewiesene Ausgleichsflächen.



**Abb. 15** Externe Ausgleichsfläche 2 in der Gemarkung Paderborn, Flur 76, Flurstück 33 tlw. als rote Schraffur mit Darstellung der anteiligen Gliederung für den Vorhabensbereich 4. In schwarzer Schraffur bereits in anderen Verfahren zugewiesene Ausgleichsflächen.

### 6.3 Monitoring (zu Ziff. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 Nr. 2 BauGB)

Die Betroffenheit der streng geschützten Fledermausarten sowie die geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren bedürfen des Monitorings im Sinne von § 4c BauGB. Dazu sollte im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens (noch vor Beginn der Bauphase und anschließend baubegleitend) ein Fledermaussachverständiger beteiligt werden.

## **7.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung (zu Ziff. 3c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Hülsemann GbR ist seit 1992 Eigentümer und Betreiber des Gastronomiebetriebes „Der Hülshoff“ in Lippstadt. „Der Hülshoff“ ist eine aus mehreren denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden zusammengestellte Hofanlage, in der neben der Gastronomie auch Übernachtungen angeboten werden. Dieses Konzept soll auf dem Grundstück Holthof am Lippesee ebenfalls realisiert werden. Zu diesem Zweck sollen mehrere denkmalgeschützte Fachwerkhäuser transloziert und auf dem Grundstück Holthof wieder aufgebaut werden. Das Grundstück einschließlich der Gebäude wird durch den Vorhabensträger von der Stadt Paderborn erworben. Im Zusammenhang mit dem beschriebenen Nutzungskonzept soll der Bebauungsplan ein Bootshaus für den Kanuclub Paderborn e.V. sowie Parkplatzflächen festsetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 13,61 ha.

Durch das Vorhaben werden ausschließlich derzeitige Lagerflächen und die Hofstelle des Holthofes beansprucht. Die Flächen des Lippesees, der Lippeseeumflut einschließlich ihrer Ufer und des Waldes werden in den Bebauungsplan aufgenommen, es werden in diesen Bereichen jedoch keine Baumaßnahmen stattfinden. Für die Fläche des Wohnhauses östlich des Holthofes sind keine Veränderungen zu erwarten.

Um die Wirkungen des Vorhabens zu erfassen, wurden Fachgutachten zur Schalltechnik sowie zu den Fledermäusen erarbeitet.

Im Rahmen einer Bestandsanalyse wurden die Umweltschutzgüter umfassend untersucht und anschließend in einer Konfliktanalyse hinsichtlich der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens betrachtet. Besondere Beachtung fand die Untersuchung der streng geschützten Fledermausarten welche den Dachboden des alten Schafstalls als Quartier und Wochenstube nutzen.

Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens und der zu erwartenden Konflikte wurden Maßnahmen zur Minderung der Wirkungsintensität entwickelt. Die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden beschrieben und hinsichtlich ihres Kompensationsflächenbedarfs bewertet. Weiterhin ist die artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens beleuchtet worden. Es wurden geeignete Maßnahmen entwickelt, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betroffenen streng geschützten Fledermausarten zu verhindern.

Warstein-Hirschberg, Oktober 2008

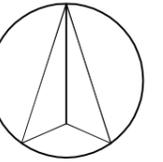
## Literaturverzeichnis

AKUS (2008): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Nutzungsänderungsverfahrens für den geplanten Ausbau des Holthofes auf der Südseite des Lippesees in Paderborn-Sande, Auftraggeber: Hoffmann und Stakemeier Ingenieure GmbH, Königlicher Wald 7, 33142 Büren, unveröff., Bielefeld.

ARGE BIOTOPKARTIERUNG (2008): Fledermauskundliche Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet Holthof, Paderborn, Auftraggeber: Friedrich Wilhelm Hülsemann, Möllerstraße 14, 58555 Lippstadt, unveröff. Herford.

LANUV (2008A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Naturräumliche Haupteinheiten. (WWW-Seite) <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/bk/content/de/download/lizenz.html?jid=0o3>, Zugriff: 12.09.2008, 11:15 MESZ.

LANUV (2008B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Naturräumliche Haupteinheiten. (WWW-Seite) <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/bk/content/de/karten/karten.php?jid=1o3&item=d3d3LnNpdGVib3h4LmRIL21hcHMvcGFnZXMvMTlwMzU4NDYzMS54bWw=>, Zugriff: 12.09.2008, 11:20 MESZ.



### Legende

-  Grenze des Plangebietes
-  Kennziffer der Bestandsbeschreibung im Umweltbericht

### Bestand

-  Eichenmischwald
-  Kiefernmischwald
-  Gehölzbestand
-  Hecke, Gebüsch
-  Einzelbaum
-  verlandeter Gartenteich

Bestandsplan

Anlage 1

### Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplans S 279 "Holthof", Paderborn

M.: 1:10.000 | Gez.: Me. | Geä.: | Datum: Sept. 2008

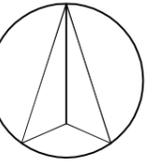
Plangröße: A3 | Projektnummer: 1008

**Bertram Mestermann**  
**Büro für Landschaftsplanung**

 Amnsberger Straße 63  
59581 Warstein-Hirschberg  
Tel. 02902-701231  
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Antragsteller:

Planverfasser:



## Legende

 Grenze des Plangebietes

## Planung

 Sonderbaufläche

 Parkplatzfläche

 Straßenfläche

 Freifläche

 Private Grünfläche

Konfliktplan

Anlage 2

## Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplans S 279 "Holthof", Paderborn

M.: 1:10.000 | Gez.: Me. | Geä.: | Datum: Juni 2009

Plangröße: A3 | Projektnummer: 1008

**Bertram Mestermann**  
**Büro für Landschaftsplanung**

 Amsberger Straße 63  
59581 Warstein-Hirschberg  
Tel. 02902-701231  
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Antragsteller:

Planverfasser: