

**Stadt Drensteinfurt**



## **Bebauungsplan Nr. 2.14 „Alte Brennerei“**

**hier: Begründung**

**November 2010**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt  
Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Berliner Straße 38  
33378 Rheda-Wiedenbrück

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld
  - 2.2 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
  - 3.3 Bodenschutz
  - 3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

## **Teil II: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)**

- A1:** Faunistischer Fachbeitrag zum Abriss zweier Gebäude am Nordholter Weg, „Alte Brennerei“ in Drensteinfurt-Walstedde, NUMENIUS ökologische Gutachten + Planung + Forschung, Delbrück, August 2010

## **1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.14 „Alte Brennerei“ liegt in der Innerortslage des Stadtteiles Walstedde in der Ortsmitte am Knotenpunkt Dorfstraße/Nordholter Weg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.14 umfasst insgesamt etwa 0,6 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Bebauung am Nordholter Weg,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch die Straße Zum Winkel und
- im Westen durch den Nordholter Weg.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Plankarte verwiesen.

## **2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**

### **2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Walstedde. Der Ortskern von Walstedde im Bereich der Dorfstraße umfasst die Kirche St. Lambertus mit begleitenden Gebäuden (Wohnhaus und Pfarrheim) und die anschließende gemischte, weitgehend verdichtete zweigeschossige Bebauung im Bereich Kirchring/ Dorfstraße/Nordholter Straße.

Im Kreuzungsbereich Dorfstraße/Nordholter Weg befindet sich das Plangebiet in dem eine alte Kornbrennerei mit einem zugehörigen Bullenstall ansässig ist. Insbesondere von dem Bullenstall geht eine starke Geruchsbelastung für die umliegende Bebauung aus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem ein Wohngebäude und ein Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenlokal, in dem die Erzeugnisse der Brennerei und ergänzende Waren wie z.B. Geschenkartikel verkauft werden.

Im Umfeld bestehen weitere umfangreiche gemischte Nutzungen beidseits der Dorfstraße. Neben mehreren Gaststätten finden sich eine Reihe von Geschäften, Kleingewerbe, Banken und Dienstleistungen. Im Südosten an den Ortskern schließt Wohnbebauung an.

### **2.2 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise**

Der Eigentümer der Brennerei beabsichtigt die Nutzung des Bullenstalls in der Ortsmitte aufzugeben und den Bereich einer neuen Nutzung zuzuführen. Er ist an die Stadt Drensteinfurt mit dem Wunsch herangetreten, das bestehende Brennereigelände mit gemischten Nutzungen in Teilen neu zu überplanen, den Betrieb der Brennerei und des Ladenlokals jedoch fortzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend den Erhalt des bestehenden Brennereigebäudes und den Abriss des Bullenstalls vor. Auf den frei werdenden Flächen und im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von drei zweigeschossigen vorwiegenden Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die

Erschließung erfolgt über eine Zufahrt vom Nordholter Weg. Die Stellplätze werden entlang der Zufahrten und im rückwärtigen Bereich angesiedelt.

Ziel der Stadt ist es, die Ortsmitte Walstedde dorfgerecht weiter zu entwickeln und die Situation des Immissionsschutzes durch die Aufgabe des Bullenstalls zu verbessern. Die Entwicklung von gemischten Nutzungen begrüßt die Stadt Drensteinfurt, da sie sich gut in die gemischte Nutzungsstruktur in der Umgebung einfügen und zur Belebung der Ortsmitte beitragen. Der vorhandene Standort im unmittelbaren Anschluss an die Ortsmitte weist hierfür sowohl funktional als auch städtebaulich eine gute Eignung auf.

Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt haben die Planungsvorschläge geprüft und im April 2010 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes 2.14 „Alte Brennerei“ einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Stadt Drensteinfurt verzichtet jedoch auf die mögliche Verfahrensvereinfachung und führt das Planverfahren angesichts der innerörtlichen Lage mit einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB durch.

### 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereiches* aufgenommen worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Teil einer ca. 1,8 ha großen *gewerblichen Baufläche* dar.

Der Bebauungsplan entwickelt das gesamte Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und weicht somit von der Darstellung als *gewerbliche Baufläche* im FNP ab. Da der Bebauungsplan den früheren Zielaussagen des FNP widerspricht und die Stadt Drensteinfurt insgesamt eine Rücknahme der gewerblichen Bauflächen in dem Bereich anstrebt, wird von der grundsätzlichen Möglichkeit, den FNP im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen, kein Gebrauch gemacht, sondern parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

Das Plangebiet wird in der Innerortslage baulich durch die vorhandene Brennerei sowie durch einen zugehörigen Bullenstall und ein Wohngebäude genutzt und ist in großen Teilen bereits versiegelt. Nördlich des Bullenstalls befinden sich einige Einzelbäume, weitere markante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. **Gewässer** sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

**Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente** oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage. **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder FFH-Schutzgebiete** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude** etwa 9 Fledermausarten, 3 Amphibienarten und ca. 21 Vogelarten aufgeführt. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Säugetiere</b>	
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr
<b>Vögel</b>	
Accipiter gentilis	Habicht
Accipiter nisus	Sperber
Alcedo atthis	Eisvogel
Asio otus	Waldohreule
Athene noctua	Steinkauz
Buteo buteo	Mäusebussard
Delichon urbica	Mehlschwalbe
Dryobates minor	Kleinspecht

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Vögel</b>	
Dryocopus martius	Schwarzspecht
Falco subbuteo	Baumfalke
Falco tinnunculus	Turmfalke
Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Lanius collurio	Neuntöter
Locustella naevia	Feldschwirl
Luscinia megarhynchos	Nachtigall
Oriolus oriolus	Pirol
Perdix perdix	Rebhuhn
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Streptopelia turtur	Turteltaube
Strix aluco	Waldkauz
Tyto alba	Schleiereule
<b>Amphibien</b>	
Bufo calamita	Kreuzkröte
Hyla arborea	Laubfrosch
Triturus cristatus	Kammolch

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Auf Grundlage der Planung könnte es insbesondere durch den Abriss des Bullenstalls, durch die Neuerrichtung von Gebäuden und durch die damit verbundene Beseitigung von Bäumen im bisherigen Gartenbereich zu einer Beeinträchtigung von Belagen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Vor diesem Hintergrund werden die nach der Abfrage des Messtischblattes potenziell vorkommenden Arten näher betrachtet.

Insbesondere Fledermäuse könnten durch den Abriss von Gebäuden gestört werden. Das Vorkommen von Fledermäusen wurde vor diesem Hintergrund im Juli 2010 gutachterlich untersucht<sup>1</sup>. Die betroffenen Gebäude weisen grundsätzlich potentielle Quartiere auf. Im Ergebnis konnte jedoch eine aktuelle Besiedlung der Gebäude durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der potentiellen Quartiere sind neue Spaltenquartiere z.B. in Form von Fledermauskästen einzurichten. Dies wird vom Vorhabenträger im Zuge des Abrisses der Gebäude erfolgen.

Der Bullenstall im Plangebiet weist eine Eignung für das Vorkommen von Eulen auf. Bei einer durchgeführten Begehung durch den Umweltbeauftragten der Stadt und der Unteren Landschaftsbehörde konnten keine Vorkommen von Eulen festgestellt werden. Hinweise auf weitere Vogelarten waren nicht zu erkennen. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die intensive Nutzung der Brennerei und des Bullenstalles ist zudem davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet in Richtung des angrenzenden Landschaftsraumes und der umgebenden Hofstellen im Außenbereich verdrängt worden sind. Das Plangebiet wird allenfalls als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien liegen nicht vor. Da im Plangebiet und im näheren Umfeld keine Gewässer vorzufinden sind und aufgrund der bereits vorhandenen Störeinflüsse wird nicht damit gerechnet, dass Amphibien von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten betroffen sein können.

Weitere faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden auch nicht für erforderlich gehalten.

Nach derzeitigem Stand sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden. Die Fachbehörden haben im Verfahren keine anderweitigen Hinweise vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht

---

<sup>1</sup> Faunistischer Fachbeitrag zum Abriss zweier Gebäude am Nordholter Weg, „Alte Brennerei“ in Drensteinfurt-Walstedde, NUMENIUS ökologische Gutachten + Planung + Forschung, Delbrück, August 2010.

ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

### 3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>2</sup> steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. auch Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehmböden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Reserveflächen vorrangig umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung (s.o.). Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

### 3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Im Planverfahren wird die DSK beteiligt. Sofern die Planungen noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Walstedde liegt außerdem in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen.

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass 1990 eine vom Betriebsgelände der Brennerei in südliche Richtung ausgehende **Grundwasser-verunreinigung** durch Heizöl und Vergaserkraftstoff festgestellt wurde. Der belastete Boden im Bereich der Tanks wurde 1991 durch Auskoffnung saniert. Die Sanierung des Grundwasserabstroms wurde 1996 für beendet erklärt. Weil nicht auszuschließen ist, dass unterhalb der Gebäudesubstanz der Brennerei noch im Boden fixierte Restbelastungen vorhanden sein können, wird die sanierte Fläche weiterhin unter der Key. Nr. 50464 nachrichtlich im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Die geplante Bebauung soll nördlich vom früheren Schadensbereich realisiert werden, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht Auswirkungen auf mögliche sensible Wohnnutzungen nicht zu besorgen sind. Sofern die Fläche des Brennereibetriebes (Flurstück 876) einer sensiblen Folgenutzung, u.a. Wohnen, zugeführt werden sollte, sind die möglichen Restbelastungen neu zu beurteilen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte eingetragen.

Im Plangebiet sind der Stadt darüber hinaus keine **Altablagerungen oder Kampfmittelfunde** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte unter Punkt F. auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.14 „Alte Brennerei“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der überplanten Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an dem zu erhaltenden Gebäudebestand, der Objektplanung und dem baulichen Umfeld des Plangebietes.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie den städtebaulichen Zielen der Stadt Drensteinfurt gemäß Kapitel 2. Das Gesamtgebiet ist Teil der umfangreichen

gemischten Nutzungen in der Innerortslage entlang der Dorfstraße und des südlichen Nordholter Weges, die nicht nur durch Handwerk, Dienstleistungen, Banken, Gaststätten, Haus Walstedde etc. sowie Wohnnutzungen geprägt sind, sondern auch durch die Kirche mit begleitenden Gebäuden, durch einen aufgegebenen Gewerbebetrieb und durch die im Plangebiet ansässige Kornbrennerei Walstedde.

Ziel ist ausdrücklich die Sicherung der gemischten Nutzungen und die Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt im Rahmen eines Mischgebietes mit einem guten Angebot der Grundversorgung und an Arbeitsplätzen für die örtliche Bevölkerung.

Ausgeschlossen werden allgemein **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes gemäß § 6(2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO**, die in dieser Lage den o.g. Zielen der städtebaulichen Nachverdichtung und Nutzungsmischung nicht gerecht werden und die ihrerseits zu Nutzungs- und Immissionschutzkonflikten führen könnten.

Ebenso werden weitere Nutzungen ausgeschlossen, die die o.g. städtebaulichen Ziele konterkarieren können. Dieses betrifft **Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe sowie Sex-Shops** als Unterarten von Einzelhandelsbetrieben. Diese Nutzungen können in der Dorfmitte mit besonderen Anforderungen an die städtebaulich attraktive Weiterentwicklung im Umfeld des Kirchplatzes sowie in der Lage im Übergang zu den Wohngebieten im Südosten durch ein negatives Image mit weiteren Folgeerscheinungen („Trading-down-Effekte“), Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionschutzkonflikten führen.

Diese Nutzungseinschränkungen sind auf Grund der o.g. städtebaulichen Ziele auf diesen in der zentralen Innerortslage gelegenen Flächen geboten und angesichts der Zulässigkeit der (hier reglementierten) Nutzungen in anderen Bereichen im Stadtgebiet städtebaulich vertretbar.

Ziel ist es weiterhin den Brennereibetrieb in seinem Bestand abzusichern. Der Betrieb ist in einem Mischgebiet grundsätzlich nicht zulässig, sondern wäre allgemein in einem Gewerbegebiet oder Dorfgebiet zulässig. Deshalb wird für den Teilbereich der Brennerei eine **sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1(10) BauNVO** aufgenommen. Diese ermöglicht es bestehende Betriebe, die bei einer Überplanung unzulässig werden, weiterhin als „Fremdkörper“ zuzulassen und so planungsrechtlich abzusichern. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen einer solchen Festsetzung Erneuerungen der Brennerei im Rahmen der bestehenden Brennrechte von 1830 HL/pro Jahr für allgemein zulässig erklärt. Erneuerungen dürfen dabei zu keiner stärkeren, d.h. zusätzlichen Geruchs- und Lärmbelastung der Wohnnutzung innerhalb des Baugebietes und der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete durch Rauch, Geruch, sonstige gasförmige Immissionen oder Lärm führen. Da über diese Regelung lediglich der vorhandene Bestand abgesichert wird und der Stadt in der Vergangenheit keine grundlegenden Immissionskonflikte mit dem Umfeld bekannt geworden sind, die durch die Brennerei ausgelöst wurden, wird diese Regelung als verträglich erachtet. Um sicherzustellen, dass keine Immissionskonflikte durch neue heranrückende Wohnnutzungen ausgelöst werden, wird eine **bedingte Festsetzung gemäß § 9(2) BauGB** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese setzt fest, dass in dem nördlich an die Brennerei angrenzenden Baufenster Wohnungen und Wohngebäude erst zulässig sind, wenn der Betrieb der Brennerei eingestellt worden ist. Die bestehenden Nutzungen in dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus genießen Bestandsschutz.

Da sich dieser Bereich und die Brennerei in der Hand eines Eigentümers befinden, ist für den Betroffenen der Bedingungseintritt klar erkennbar, so dass die Festsetzung hinreichend bestimmt und vollziehbar ist.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an der Objektplanung und an dem vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** werden bei der angestrebten Verdichtung als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren.
- Entsprechend der Objektplanung sowie der Bebauung in der Umgebung wird für die Neubauten auf maximal **drei Vollgeschosse** abgestellt, um rechnerisch drei Vollgeschosse zu ermöglichen. In Kombination mit den Höhenfestsetzungen wird jedoch sichergestellt, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befindet. Für das nördliche Bestandsgebäude im Plangebiet werden entsprechend dem Bestand maximal **zwei Vollgeschosse** zugelassen, für das südliche Gebäude **maximal drei Vollgeschosse**.
- Die zugelassenen **Firsthöhen** ermöglichen für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gebäudehöhen von 12,5 m. Da hier Gebäude- und Geländehöhen in Meter über NHN vorliegen, werden auf dieser Grundlage entsprechend exakte Höhenmaße festgesetzt. Für den nördlichen Gebäudekörper am Nordholter Weg wird außerdem eine Mindesthöhe von ca. 12 m aufgenommen um in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie eine Grenzbebauung nach Norden sicherzustellen. Für das südliche Bestandsgebäude wird aufgrund der Höhe des Bestandsgebäudes keine Beschränkung der Höhe vorgenommen. Diese findet nur indirekt über die Festsetzung der Vollgeschosse statt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Sie orientieren sich dabei an der Objektplanung und dem vorhandenen baulichen Bestand, lassen aber auch ausreichend Spielraum für die Ausführungsplanung. Am Nordholter Weg werden sie so gefasst, dass die Neubebauung einen Abstand von 3 m zur Straße hält, da so die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr an der westlichen Fassade reduziert wird und die Gemeinde langfristig das Ziel verfolgt, entlang des Nordholter Weges die Bebauung von der Straße abzurücken.
- Für den nördlichen Gebäudekörper am Nordholter Weg wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine **Baulinie** festgesetzt, um die im bisherigen Bestand vorhandene Grenzbebauung nach Norden auch weiterhin ohne Grenzabstand zu ermöglichen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es ausdrücklich, in dem Bereich eine geschlossene Bebauung nach Norden zu sichern. Dies wird im Hinblick auf die bisherige Bebauung und der vorhandenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück als verträglich erachtet. Durch Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit der Vorgabe einer Mindesthöhe wird diese Bebauung verbindlich geregelt.

### 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Die Ortsmitte Walstedde wird durch den von Norden nach Süden verlaufenden **Nordholter Weg** Ahlen (K 26) erschlossen. Der Nordholter Weg begrenzt das Plangebiet im Westen und bietet somit eine sehr gute äußere Erschließung.

Das „**Verkehrskonzept Walstedde im Bereich K 26 (Dorfstraße), Nordholter Weg und Böcken**“ (NTS Münster, März 2010), welches von der Stadt Drensteinfurt in Auftrag gegeben wurde, hat das Vorhaben in die Untersuchung mit einbezogen und stellt eine ausreichende Leistungsfähigkeit fest. Das Straßensystem kann den durch die Planung in überschaubarem Maß weiter möglichen Ziel- und Quellverkehr gut aufnehmen. Neue öffentliche Planstraßen werden nicht erforderlich.

**Private Stellplätze** sind allgemein auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Objektplanung sieht im Nordosten eine Sammelstellplatzanlage vor. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Stellplatzanlagen und Carports festgesetzt. Außerdem sind entlang der internen Erschließung einzelne private Stellplätze vorgesehen. Das „**Verkehrskonzept Walstedde**“ (s.o.) ermittelt für das Vorhaben einen Stellplatzbedarf von 41 Stellplätzen. Diese können im Rahmen der Festsetzungen im Plangebiet realisiert werden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen Wegeverbindungen z.B. zur Ortsmitte über die o.g. innerörtlichen Erschließungsstraßen. Darüber hinaus sieht die Objektplanung ein internes Wegesystem vor, welches das Plangebiet mit der Umgebung vernetzt.

Eine **Buslinie** verkehrt auf der Dorfstraße. Walstedde ist hierüber an die Kernstadt Drensteinfurt und an Ahlen sowie über den weiteren ÖPNV Richtung Hamm und Münster angebunden.

### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte mit den vielfältigen und ortskerntypischen gemischten Nutzungen. Grundsätzlich ist diese Nutzungsvielfalt mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen im Tagesgang sowie mit allgemein zumutbaren Belastungen durch Kleingewerbe, Belieferung, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen u.v.m. verbunden.

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft oder durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

#### a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an den **Nordholter Weg (K 26)**, der in die Dorfstraße mündet. Auf das Plangebiet wirken entsprechende **Geräuschimmissionen** ein. Das „**Verkehrskonzept Walstedde**“ (s.o.) ermittelt gemäß der Zählung aus dem Jahr 2010 für den Nordholter Weg im Bereich des Plangebietes eine tägliche Belastung von etwa 2.150 Kfz/Tag (Lkw-Anteil 1,3 %).

Die Bebauung entlang des Nordholter Weges rückt bis zu 8 m an die Fahrbahnmitte heran. Die übrige Bebauung liegt abgeschirmt im rückwärtigen Bereich. Eine überschlägige Betrachtung nach dem Schallschutzerlass des Landes NRW von 1987 hat ergeben, dass in 8 m Entfernung zur Fahrbahnmitte tagsüber ca. 63 dB(A) erreicht werden und nachts ca. 53 dB(A). In ähnlichen städtebaulichen Situationen in Drensteinfurt wurden in von der Stadt beauftragten Schallgutachten tagsüber Werte um die 60 dB(A) ermittelt und nachts um die 50 dB(A).

Überträgt man diese Ergebnisse auf die vorliegende Situation ist davon auszugehen, dass zunächst die in der Bauleitplanung (auch) bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu betrachtenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 55 dB(A) ggf. im Bereich der Bebauung entlang des Nordholter Weges überschritten werden. Diese Werte werden allgemein als idealtypisch angesehen, bei Einhaltung dieser Werte können die Geräuschpegel regelmäßig als zumutbar betrachtet werden.

Bei wesentlichen Änderungen oder beim Neubau von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte in den Mischgebieten liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Die überschlägige Betrachtung und der Vergleich mit den Ergebnissen von städtischen Gutachten in ähnlichen städtebaulichen Situationen in Drensteinfurt lässt erwarten, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschritten werden, so dass gesundes Wohnen im Plangebiet grundsätzlich gegeben ist.

Dabei ist zu beachten, dass die Belastung durch Verkehrslärm in den rückwärtigen Bereichen aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bebauung deutlich niedriger ausfallen wird und somit der Immissionskonflikt lediglich an der Westfassade des Gebäudes am Nordholter Weg besteht. Für das Gebäude am Nordholter Weg besteht jedoch durch eine Ausrichtung der Grundrisse die Möglichkeit, Wohnräume nach Osten in den ruhigen Innenbereich auszurichten. Außerdem wurde die Bebauung entlang des Nordholter Weges gegenüber der derzeitigen Situation um 3 m zurückgenommen, was auch zur Reduzierung des Immissionskonfliktes beiträgt. Zudem eignet sich die Bebauung entlang des Nordholter Weges besonders für Geschäftsräume.

In der Ortsmitte mit den wichtigen, das Dorf prägenden Mischnutzungen ist grundsätzlich in diesem Rahmen allgemein eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben. Nutzungen auf Baugrundstücken innerhalb der Innerortslage müssen allgemein ein höheres Maß an „Dorfleben“ hinnehmen, als in Ortsrandlage erwartet wird.

Geprüft werden muss somit im vorliegenden Fall die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen. Da auf Grund der vorhandenen Bebauung, der Zufahrten etc. nachträgliche aktive Schallschutzmaßnahmen in der Innerortslage weder sinnvoll möglich noch städtebaulich verträglich wären, kommt aktiver Schallschutz nicht in Frage. Ein weiteres Abrücken der Gebäude vom Nordholter Weg ist städtebaulich nicht wünschenswert (Raumkante). Die o.g. Abschirmung der rückwärtigen Bebauung und Freibereiche ist zudem sinnvoll. Im Ergebnis ist nur die Westfassade des ersten

geplanten Gebäudes betroffen. Eine **Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB** wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei ortsüblicher Bauweise ist durch die Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ohnehin ein hoher passiver Schallschutz gewährleistet, so dass kein zusätzlicher passiver Schallschutz in den Gebäuden festgesetzt werden muss.

Hinsichtlich des Freiflächenschutzes (Gartennutzung etc.) ist festzuhalten, dass die Freibereiche, die dem Aufenthalt dienen, von der Straße abgewandt sind, und durch die Bebauung abgeschirmt werden.

#### **b) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbe oder Landwirtschaft**

Kleinteilige und soweit bekannt **MI-verträgliche Gewerbenutzungen** bestehen an der Dorfstraße. Eine besondere Belastung für das Plangebiet ist nicht bekannt. Für die gemischten Nutzungen wird insofern keine Belastung oder Verschärfung der Situation erwartet.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Ortslage. Ggf. problematische landwirtschaftliche Immissionen werden künftig nicht erwartet.

#### **c) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld**

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem – begrenzten - zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Plangebiet werden angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaften keine potenziellen Emissionsprobleme erwartet, zumal nach § 34 BauGB bereits grundsätzlich Baurechte bestehen.

Einen Sonderfall stellt die bestehende Brennerei im Plangebiet dar, die über den Bebauungsplan in ihrem Bestand abgesichert wird. Die Brennerei ist heute bereits in die gemischte Nutzungsstruktur in der Umgebung eingebunden. Der Gemeinde sind keine besonderen Immissionsprobleme im Umfeld bekannt, die in der Vergangenheit aufgetreten sind. Die Brennerei wird ausschließlich im bestehenden Rahmen abgesichert, Erweiterungen werden nicht zugelassen, so dass auch hier keine zusätzlichen Immissionsprobleme zu erwarten sind.

Eine detaillierte gutachterliche Betrachtung wird somit vor diesem Hintergrund nach derzeitigem Kenntnistand nicht für erforderlich gehalten. Außerdem ist zu beachten, dass sich die Emissionssituation im Plangebiet deutlich verbessert, da der derzeit vorhandene Bullenstall zukünftig aufgegeben wird.

### **4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

#### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Stadtgebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausrei-

chende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **96 m<sup>3</sup>/h** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen. Im Übrigen sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Zuge der Realisierung der jeweiligen Projekte mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft eine Telekommunikationsleitung. Hier wird ein entsprechendes **Leitungsrecht** zugunsten der Telekom festgesetzt.

#### **b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die weitere Verdichtung der Innerortslage führt nach heutigem Kenntnisstand nicht zu ggf. problematischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser/Grundwasser.

**Gewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>4</sup>** steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehmböden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung.

Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** kann daher allenfalls in begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken im Sinne des § 51a LWG versickert werden. Für die Bestandsüberplanung und Nachverdichtung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen. Die Entwässerung ist parallel zum weiteren Planverfahren abzustimmen.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig. Werden jedoch in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und der Stadt und dem Kreis Warendorf anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

---

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981

## 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

### a) Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung der Sammelstellplatzanlage zur freien Landschaft hin vor. Gemäß Bauordnung NRW wird zudem eine allgemeine **Mindestbepflanzung der Stellplatzanlagen** im gesamten Plangebiet mit Laubbäumen festgelegt.

Ansonsten werden keine zusätzlichen Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

### b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhanges** und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass lediglich nach Osten eine direkte Verbindung zum weiteren Landschaftsraum besteht. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier nicht erforderlich.

### c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits durch die bestehende Brennerei und durch einen Bullenstall baulich genutzt ist.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche für gemischte Nutzungen städtebaulich sinnvoll, die Ummnutzung bereits bebauter Flächen entlastet zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.
- Durch den Bebauungsplan 2.14 erhöht sich die Versiegelung im Plangebiet nur geringfügig, da bereits durch die Brennerei und den Bullenstall ein hoher Anteil an Versiegelung vorhanden ist.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

## 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des innerörtlichen Charakters. Die gestalteri-

schen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig eingengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der Objektplanung und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

### a) Dachgestaltung

Besondere gestalterische Bedeutung kommt insbesondere der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in dörflichen und kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist:

- Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die **Dachform und -neigung** von zentraler Bedeutung. Die Dachform wird entsprechend der Objektplanung auf Krüppelwalm-dächer und die regionaltypische Dachform Satteldach begrenzt. Die Dachneigung wird im überwiegenden Bereich auf 42-45° festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das vorhandene Brennereigebäude, hier wird aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes die Dachneigung nicht begrenzt.
- **Dachaufbauten** sind historisch im Regelfall gestalterisch gut auf das Gesamtgebäude abgestimmt und in die Dachhaut funktional eingebunden bzw. untergeordnet worden.  
Heute werden dagegen zunehmend großformatige Dachaufbauten etc. auch nachträglich bei Gebäudemodernisierungen angebracht, die Gebäudeproportionen und Dachlandschaft häufig überhaupt nicht mehr berücksichtigen. Derartige Aufbauten oder Einschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellen, dass sich Dachaufbauten dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangs-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen. Dieses gilt umso mehr in Innerortslagen mit umfassender Altbausubstanz.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen in der Innerortslage und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen.  
Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

## b) Stellplatzanlagen

**Größere Stellplatzanlagen** entfalten im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Eingrünung der Stellplätze mit Bäumen sichert grundlegende städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung und ist finanziell und räumlich vertretbar. Bei abgestimmten Freiraumkonzepten sind bezüglich der Anordnung aber auch Abweichungen denkbar.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie in den Kapiteln 3.3 - 3.5 und 4.3 - 4.6 für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine Verdichtung der Bebauung und erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Mischgebiet	0,58
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>0,58</b>

\*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt hat im April 2010 beschlossen, das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2.14 „Alte Brennerei“ einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Der Bebauungsplan 2.14 bereitet die weitere Entwicklung der Innerortslage im Ortskern als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. „beschleunigtes Verfahren“ **gemäß § 13a BauGB** durchzuführen. Die im Rahmen des Verfahrens mögliche Vereinfachung im Hinblick auf ein verkürztes Beteiligungsverfahren wird nicht genutzt, die Öffentlichkeit wird gemäß § 3(1) BauGB beteiligt.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurde somit die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Juni/Juli 2010 durchgeführt und ausgewertet.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde im September/Oktober die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt.

Nach der Offenlage hat sich für das nördliche Baufenster am Nordholter Weg Änderungsbedarf hinsichtlich der Bauweise und der Höhenfestsetzungen ergeben. Außerdem wurde ein Leitungsrecht für eine Telekommunikationsleitung erforderlich. Die Festsetzungen wurden angepasst und es wurde im November 2010 eine **eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB** durchgeführt.

In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen erläutert.

Drensteinfurt, im November 2010

Bürgermeister



# Faunistischer Fachbeitrag zum Abriss zweier Gebäude am Nordholter Weg, „Alte Brennerei“ in Drensteinfurt-Walstedde



Im Auftrag der

**Brennerei Eckmann  
Theo Brüggemann  
Nordholter Weg 2  
48317 Drensteinfurt-Walstedde**



Bearbeitet durch

**Numenius**  
Binsenstr. 5  
33129 Delbrück



Delbrück, im August 2010



## PROJEKTINFORMATIONEN

<b>Projekt</b>	Umgestaltung eines Teils des Grundstückes „Alte Brennerei“, Nordholter Weg, Drensteinfurt
<b>Auftraggeber</b>	Brennerei Eckmann Theo Brüggemann Nordholter Weg 2 48317 Drensteinfurt-Walstedde
<b>Aufgabe</b>	Untersuchung zweier Gebäude auf Besiedlungsspuren besonders streng geschützter Fledermausarten

## PROJEKTBEARBEITUNG

<b>Projektleitung</b>	Thomas Laumeier
<b>Faunistische Potentialanalyse</b>	Thomas Laumeier, Wolfgang A. Rowold
<b>Bearbeitungsdauer</b>	Juli/August 2010
<b>Fertigstellung</b>	Delbrück, im August 2010

**Numenius**  
Binsenstr. 5  
33129 Delbrück  
Tel. 05250 / 93 55 45  
numenius@t-online.de



(T. Laumeier)



## **1 Einleitung**

Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 42 und 43 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst den Abriss eines Wohnhauses sowie der Hälfte eines Bullenmaststalles. Anschließend ist die Neuerrichtung von Wohnbauten auf Basis des Bebauungsplans Nr. 2.14 "Alte Brennerei" geplant.

Die zu klärende mögliche Konfliktsituation lag in der Feststellung, ob in den zu untersuchenden Gebäuden vor dem Abriss ein aktueller Fledermausbesatz (Sommer- und/oder Zwischenquartiere) vorlag, um gegebenenfalls Bauzeitenregelungen oder mögliche Umsiedlungen vorzunehmen.

## 2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am süd-westlichen Rand des Kreises Warendorf im Ortsteil Walstedde, der etwa 6 km süd-östlich der Stadt Drensteinfurt liegt. Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zur Münsterländer Parklandschaft. Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Höhe von ca. 64m ü. NN.

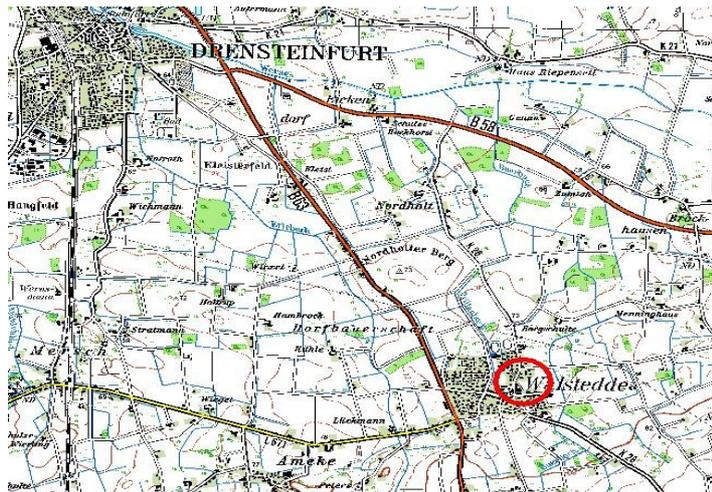


Abb. 2.1: Lage Untersuchungsgebiet

Das Areal in Ortsrandlage ist vor allem durch die umliegende Wohnbebauung mit vorwiegend aufgelassenen Gartenanlagen und dem nach Osten hin gelegenen Offenlandbereich aus Acker und Grünland geprägt.



Abb. 2.2: Lage der vom Abriss betroffenen Gebäude

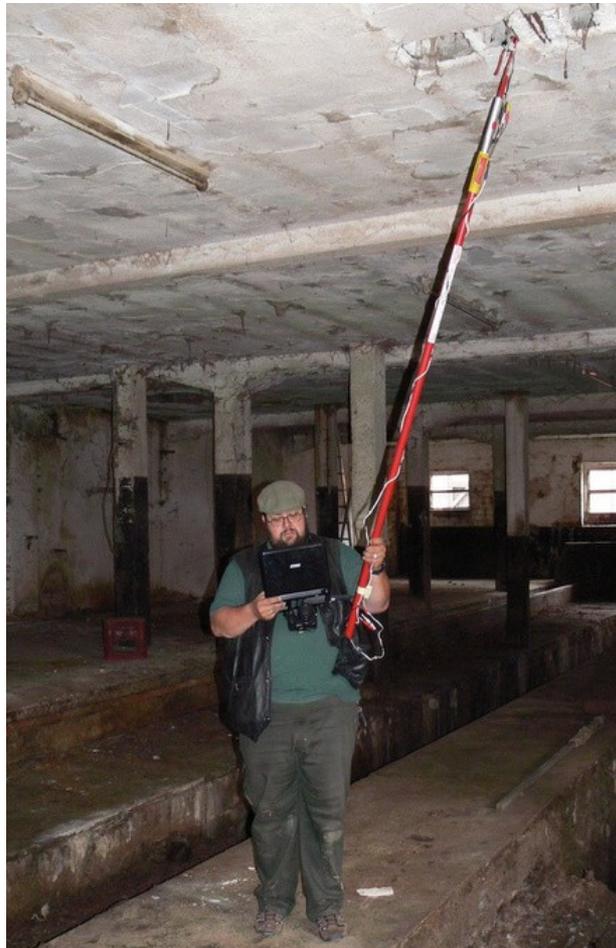
### 3 Methodik

Im Untersuchungsgebiet wurde an und in den beiden Gebäuden nach Quartieren gesucht. Vor Ort bestätigte sich, dass beide Gebäudetypen potentiell Quartiermöglichkeiten bieten.



**Abb. 3.1: Untersuchung von Hohlräumen mit dem Endoskop im Bullenmaststall**

Hierzu wurden die Strukturen auf Kot und Fraßreste untersucht. Fledermauskot enthält grundsätzlich Fledermaushaare, die bei der Körperpflege aufgenommen werden. Diese sind artspezifisch und ermöglichen eine Bestimmung durch mikroskopische Untersuchungen. Weiterhin wurden Hohlräume endoskopisch (Endoskop und Endoskopkamera) untersucht, weitere Erkenntnisse wurden durch Untersuchungen mittels Ultraschalldetektor und UV-Licht erbracht.



**Abb. 3.2: Untersuchung von Hohlräumen mit der Endoskopkamera im Bullenmaststall**

Die Artansprache über die Laboranalyse des Kots war notwendig, um Aussagen zu möglichen Ersatzmaßnahmen zu treffen. Diese müssen auf die Habitatansprüche der jeweiligen Arten abgestimmt sein.

Durch die Untersuchungen sollten folgende Quartiertypen dokumentiert werden:

Winterquartiere	Zu dieser Jahreszeit Kontrolle nicht möglich
Sommerquartiere	Paarungs-, Wochenstuben- und Männchenquartiere, Nachweis über Kot und Fraßreste
Zwischenquartiere	Quartiere, die auf dem Zug oder vor dem Aufsuchen des Winterquartiers genutzt werden, Nachweis über Kot und Fraßreste

Die Untersuchungen in größeren Höhen erfolgten mittels Auszugsleiter und teleskopischer Endoskopkamera. Dachboden- und Kellerstrukturen wurden von innen untersucht. Die Ausführung erfolgte durch eine zweiköpfige Arbeitsgruppe um zeitnahe Ergebnisse zu gewinnen.



Alle Strukturen wurden fotografisch dokumentiert, alle Kotproben und Fraßreste mit Zuordnung der genauen Fundumstände asserviert. Die Determination der Fraßreste wird unter einem binokularem Auflichtmikroskop des Fabrikats Askania mit einer Vergrößerung von 10- bis 160-fach durchgeführt. Zur Bestimmung von Haarproben<sup>1</sup> kommt ein binokulares Durchlichtmikroskop des Fabrikats Euromex mit Phasenkontrast und einer Vergrößerung von 40-1.000-fach zum Einsatz.

Mögliche Besiedlungsspuren von Vögeln wurden ebenfalls dokumentiert, asserviert und determiniert<sup>2</sup>. Die Methodik folgt somit den üblichen fachlichen Standards<sup>3</sup>.

Die Untersuchung wurde tagsüber am 26.07.10 durchgeführt.

- 
- 1 Meyer, W., G. Hülmann & H. Seger (2002): REM-Atlas zur Haarkutikulastruktur mitteleuropäischer Säugetiere. - Hannover (M. & H. Schaper). 248 S.  
Teerink, B. J. (1991): Atlas and Identification Key. Hair of West-European Mammals. - Cambridge (Cambridge University Press). 224 S.
  - 2 Bezzel, E. (2003): Vogelfedern. Federn heimischer Arten bestimmen. - München (BLV). 127 S.  
Brown, R., J. Ferguson, M. Lawrence & D. Lees (1988): Federn, Spuren & Zeichen der Vögel Europas. Ein Feldführer. - Hildesheim (Gerstenberg). 232 S.  
März, R. (1987): Gewöll- und Rupfungskunde. - Berlin (Akademie-Verlag). 398 S.
  - 3 Bat Conservation Trust (2007): Bat Surveys. Good Practice Guidelines. - London (Bat Conserv. Trust). 82 S.  
Kunz, T. H. & S. Parsons (2009): Ecological and Behavioral Methods for the Study of Bats. Second Edition. - Baltimore (Johns Hopkins University Press). 901 S.  
Wilson, D. E., F. R. Cole, J. D. Nichols, R. Rudran & M. S. Foster (1996): Measuring and Monitoring Biological Diversity. Standard Methods for Mammals. - Washington, London (Smithsonian Institution Press). 409 S.

**4 Ergebnisse**  
**4.1 Artenlisten**

**Tab. 4.1: Legende zur Tab. 4.2 (aus LUDWIG et al. 2009)<sup>4</sup>**

Aktuelle Bestandssituation [AB]		Bestandstrend [BT]				Verantwortlichkeit Deutschl. !! in bes. Maße ! in hohem Maße (!) in bes. Maße b. isol. Pop. ? Daten ungenügend nb nicht bewertet
		langfristig [lf]		kurzfristig [kf]		
ex	ausgestorben	<<<	sehr starker Rückgang	<<<	sehr starke Abnahme	<b>BartSchVO [§§]</b> B besonders geschützt S streng geschützt  <b>Status [St] (nur Vögel)</b> I regelm. brütend I ex ehem. Brutvogel II nicht regelm. brütend III etabl. Neozoen () nachrangiger Status
es	extrem selten	<<	starker Rückgang	<<	starke Abnahme	
ss	sehr selten	<	mäßiger Rückgang	(<)	Abnahme mäßig oder im Ausmaß unbekannt	
s	selten	(<)	Rückgang, Ausmaß unbekannt	=	gleich bleibend	
mh	mäßig häufig	=	gleich bleibend	>	deutliche Zunahme	
h	häufig	>	deutliche Zunahme	?	Daten ungenügend	
sh	sehr häufig	?	Daten ungenügend			
?	unbekannt					

**Kategorien der Roten Liste**

<b>0</b> Ausgestorben, ausgerottet oder verschollen	<b>R</b> Extrem seltene Arten bzw. Arten mit geographischer Restriktion		<b>3</b> Gefährdet	<b>V</b> Arten der Vorwarnliste
	<b>1</b> Vom Aussterben bedroht	<b>2</b> Stark gefährdet		
<b>D</b> Daten defizitär	<b>G</b> Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt			<b>D</b> Daten defizitär
* Ungefährdet		◆ Nicht bewertet		

**Übersicht über die Anhänge der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und ihre Definitionen und Auslegungen (aus RÖDIGER-VORWERK 1998)<sup>5</sup>**

Anhang	Definition	Auslegung
<b>II</b>	Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.	Anhang II ist eine Ergänzung des Anhangs I zur Verwirklichung eines zusammenhängenden Netzes von Schutzgebieten. Das Zeichen ● kennzeichnet eine prioritäre Art.
<b>IV</b>	Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse	
<b>V</b>	Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können.	

4 Ludwig, G., H. Haupt, H. Gruttko & M. Binot-Haffke (2009): Methodik der Gefährdungsanalyse für Rote Listen. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 23-71.

5 Rödiger-Vorwerk, T. (1998): Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union und ihre Umsetzung in nationales Recht. Analyse der Richtlinie und Anleitung zu ihrer Anwendung. - Berlin (E. Schmidt Verlag). UmweltRecht Band 6. 319 S.



Im Untersuchungsgebiet konnten folgende Fledermausarten festgestellt werden:

**Tab. 4.2: Nachgewiesene Fledermausarten**

Artnamen	wiss. Artnamen	RL D	RL NRW	§§	AB	If BT	kf BT	FFH
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3	S	sh	<<	=	IV

Weitere nachgewiesene Säugetierarten waren:

**Tab. 4.3: Weitere nachgewiesene Säugetierarten**

Artnamen	wiss. Artnamen	RL D	RL NRW	§§	AB	If BT	kf BT
Wanderratte	<i>Rattus norvegicus</i>	*			sh	=	=
Westliche Hausmaus	<i>Mus domesticus</i>	*			h	(<)	=
Steinmarder	<i>Martes foina</i>	*			sh	>	=

Eine Besiedlung durch Vögel (*Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie*) konnte für die Innenräume (z. B. Schleiereule, Dohle auf den Dachböden) nicht festgestellt werden.

## 4.2 Raumnutzung der nachgewiesenen Arten

Beide Gebäude (Bullenmaststall, Nr.1 und Wohnhaus, Nr.2) wiesen aufgrund der fortgeschrittenen Entkernung sowie nicht vorhandener Kellerräume nur bedingt potentielle Quartierstrukturen auf.



Abb. 4.1: Blick auf Gebäude Nr. 1, Bullenmaststall

Im Dachgeschoss des Bullenmaststalls (**Gebäude 1**) konnten an zwei Stellen Besiedlungsspuren in Form von Kotanhaftungen registriert werden. Eine Analyse der im Kot befindlichen Haare deutete auf eine Urheberschaft der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Das Gebäude wies auch im Dachbereich genügend Einflugmöglichkeiten auf.



Abb. 4.2: Blick auf den Dachboden des Bullenmaststalls



Abb. 4.3: Einsammeln von Kotpillen



Abb. 4.4: Gesicherte Kotpillen für die weitere Untersuchung im Labor

Weiterhin wurden Besiedlungsspuren von Hausmaus (*Mus domesticus*), Wanderratte (*Rattus norvegicus*) und Steinmarder (*Martes foina*) gefunden.

Die Außenfassade wies vereinzelt Strukturen auf, die beispielsweise für Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) als Sommerquartiere potentiell geeignet sind. Belege für eine Besiedlung in der Vergangenheit konnten jedoch nicht erbracht werden.



Abb. 4.5: Potenzielle Quartierstelle an der Außenfassade des Bullenmaststalls

Gleiches gilt für den alten Stallbereich. Hier wurden keine Belege (Kot, Urin – und Fettablagerungen) in Balken- oder Deckenspalten, die auf eine aktuelle oder frühere Besiedlung z.B. durch Zwerg- (*Pipistrellus pipistrellus*) und Fransenfledermäuse (*Myotis nattereri*), die solche Stallanlagen gerne als Sommerquartiere und Wochenstuben nutzen gefunden.



Abb. 4.6: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Pflegling

Bei dem **Gebäude Nr. 2** handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus in einem eher schlechten Erhaltungszustand, das mittlerweile auch völlig entkernt ist. Es ist nicht unterkellert.



Abb. 4.7: Blick auf Gebäude Nr. 2, Straßenansicht

Das "Ulenloch" im Giebel ist zugemauert.



Abb. 4.8: Blick auf Gebäude Nr. 2, Hinterhofperspektive

Dieses Gebäude wies gerade in der Fassade eine Anzahl von Kleinstrukturen auf, die in unterschiedlichem Maße von Fledermäusen (insbesondere von Zwergfledermäusen *Pipistrellus pipistrellus*) genutzt werden könnten.



**Abb. 4.9: Blick auf Hausfassade, möglich Quartiere**



**Abb. 4.10: Blick auf Hausfassade, mögliches Quartier**



**Abb. 4.11: Endoskopierung der Rolladenkästen**



**Abb. 4.12: „Endkernter“ Innenbereich des Hauses**

Im und am gesamten Wohnhaus konnten trotz vorhandener Quartiermöglichkeiten vor allem im Fassadenbereich keine Besiedlungsspuren von zum Beispiel Zwergfledermäusen, die

hier zu erwarten gewesen sind, festgestellt werden. Inwieweit das mit einer möglichen Störung durch die durchgeführte „Entkernung“ des Gebäudes zu tun haben könnte, lässt sich nicht abschätzen.

Um einer möglichen Besiedlung bis zum Abriss vorzubeugen, wurden Vergraulungseffekte, wie das Anlegen einiger Löcher im Gebäudedach durch die Wegnahme von Dachpfannen (Lichteinfall, Zugluft) und das Ausstreichen von möglichen Quartierspalten mit Buchenholztee (Fagus smota) durchgeführt.



**Abb. 4.13: Ausstreichen von geeigneten Quartiersräumen mit „Fagus smota“**



Abb. 4.14: Abdecken von Dachpfannen um eine mögliche Besiedlung vor dem Abriss zu verhindern

## 5 Diskussion

Bei der intensiven Untersuchung der Gebäude wurden keine Tiere vorgefunden. An zwei Stellen auf dem Dachboden des Bullenmaststalles wurden kleinere Mengen Fledermauskotpillen älteren Datums gefunden, die nach der Laboruntersuchung der Zwergfledermaus zugeordnet werden konnten. Anzahl und Verteilung des Kots sprechen dafür, dass es sich um Quartiere einzelner bzw. einiger weniger Tiere handelte. Der Verlust von Wochenstubenquartieren ist also akut nicht zu befürchten. Aufgrund der fortgeschrittenen Entkernung (noch ca. 1,5-2 Wochen vor Untersuchungsbeginn) beider Gebäudekomplexe und den durch den Auftragnehmer am Untersuchungstag eingeleiteten zusätzlichen Pessimierungsmaßnahmen von potenziellen Quartieren durch die vorsorglichen Entfernung von Dachpfannen (Lichteinfall und Zugluft) und das Ausstreichen von besonders geeigneten Spaltenquartieren mit „Fagus smota“ sollte eine mögliche Besiedlung bis zum geplanten Abriss verhindert werden.

### FAZIT

Die geplanten Abbruchmaßnahmen sind auf Grund der durchgeführten Pessimierungsmaßnahmen derzeit artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern ersatzweise Spaltenquartiere als CEF-Maßnahme zur Verfügung gestellt werden.



Das Anbringen von z.B. zwei Großquartier-Flachkästen bei der Neugestaltung des Umfeldes ist wünschenswert. Fledermäuse nutzen allgemein mehrere Quartiere im Jahresverlauf, einige Arten ziehen alle paar Tage in ein neues Quartier. Zum Erhalt einer Population ist deshalb ein Netz von Quartierangeboten notwendig. Der Verlust möglicher Quartiere an den untersuchten Gebäuden, kann deshalb durch einen frühzeitigen Ausgleich in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durch Fledermauskästen erfolgen. Mit solchen Nisthilfen wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen hinsichtlich einer Besiedlung der Ersatzmaßnahmen gemacht.

Hierzu wird empfohlen, geeignete Spaltenquartiere in unmittelbarer Nähe zu installieren. Kästen z.B aus Lärchenholz sind für Fledermäuse unbedenklich und teils über Jahrzehnte für die Tiere nutzbar.



Abb. 5.1: Flachkasten Großquartier (Foto: HEBEGRO)

# Anhang



## I Prüfung der streng geschützten Arten Nordrhein-Westfalens

Legende			
Filter	Status	Vork.	Erläuterung
N			Art im Groß-Naturraum entspr. den Roten Listen Nordrhein-Westfalens ausgestorben od. verschollen, nicht vorkommend;
V			Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Nordrhein-Westfalen;
L			Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommend (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Moore, Wälder, Magerrasen)
E			Wirkungsempfindlichkeit der Art ist Vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur euryöke, weit verbreitete, ungefährdete Arten oder bei Vorhaben mit geringer Wirkungsintensität)
	Br		Brutnachweis
	Bv		Brutverdacht
	Bz		Brutzeitbeobachtung
	Q		Quartier(e) im UG
	Ng		Nahrungsgast
	JH		Jagdhabitat
	Tr		Transitart
	Dz		Durchzügler
	Rv		Rastvogel
	Gv		Gastvogel
	SH		Sommerhabitat
	WH		Winterhabitat
		NW	Direkter Nachweis
		PO	Potenzialanalyse