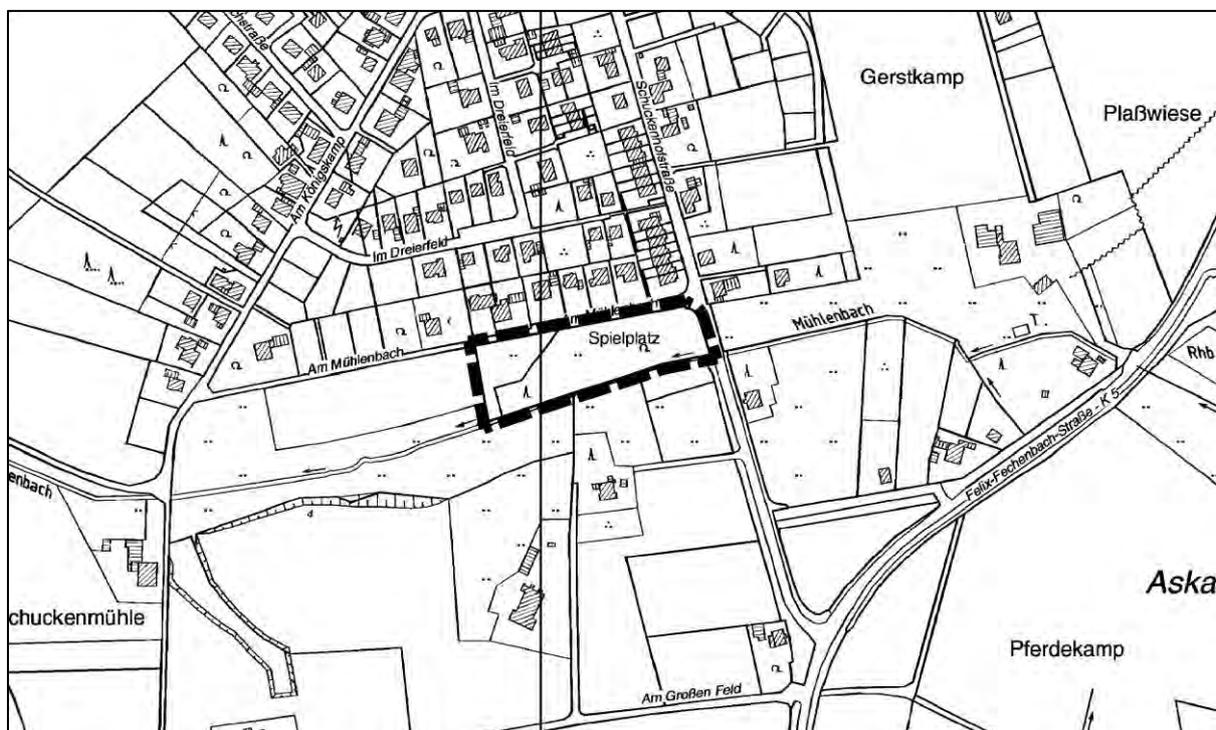


# Gemeinde Leopoldshöhe



## 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“

**Ortsteil:** Schuckenbaum  
**Plangebiet:** Südlich der Straße Am Mühlenbach sowie westlich der Schuckenhofstraße



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

### Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

13.07.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

---

### TEIL A: BEGRÜNDUNG ZUR 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 08/04 „KÖNIGSKAMP“

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Plankonzept</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	5
7.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	7
7.4	Grünflächen / Anpflanzungsfestsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
7.5	Festsetzungen zur Baugestalt.....	8
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
8.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
8.2	Belange des Denkmalschutzes.....	9
8.3	Belange des Bodenschutzes .....	9
8.4	Belange des Immissionsschutzes .....	11
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>11</b>
9.1	Umweltprüfung .....	11
9.2	Belange des Landschafts- und Naturschutzes .....	11
9.3	Belange des Artenschutzes .....	13

### TEIL B: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung beigefügt (Gliederung siehe dort)

#### Anlagen

- Anlage 1:** Baugrunduntersuchung und geotechnische Stellungnahme (Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, August 2012)
- Anlage 2:** Orientierende chemische Bodenuntersuchungen (Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, November 2012)
- Anlage 3:** Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bebauungsplangebiet Nr. 08/04 „Königskamp“ in Leopoldshöhe (Dr. Kerth+Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, März 2018)
- Anlage 4:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juli 2018)

## **TEIL A: BEGRÜNDUNG ZUR 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 08/04 „KÖNIGSKAMP“**

---

**Ortsteil:** Schuckenbaum  
**Plangebiet:** Südlich der Straße Am Mühlenbach sowie westlich der Schuckenhofstraße

**Verfahrensstand:** **Entwurf** - Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der rd. 0,73 ha große räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ liegt innerhalb der Gemarkung Schuckenbaum in der Flur 4 und umfasst vollständig die Flurstücke 1078 und 1081.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1094 (Am Mühlenbach) in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 1036 in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum;
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 617, 615, 1038 in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1017 in der Flur 4, Gemarkung Schuckenbaum.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht

### **2 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung an der Straße Am Mühlenbach im Ortsteil Schuckenbaum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Mühlenbach zwischen der westlich bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und der Schuckenhofstraße im Osten.

Das Plangebiet wurde bis zuletzt als angepachtete Spielplatzfläche genutzt. Mittlerweile ist der Pachtvertrag gekündigt worden. Die Fläche wurde mit Ablauf der Pacht vollständig geräumt, die ehemaligen Spielgeräte sowie Grünstrukturen entfernt. Die Fläche ist heute überwiegend durch Grünlandbewuchs geprägt, lediglich entlang der Straße Mühlenbach befinden sich noch einzelne Baumstandorte. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grabenparzelle des Mühlenbaches begrenzt, in dessen Anschluss landwirtschaftliche Flächen folgen. Westlich, nördlich und östlich schließt bestehende Wohnbebauung an.

Der Bedarf für eine Nutzung der Fläche als Spielplatz in der bisherigen Größenordnung von rd. 0,73 ha wird nicht weiter gesehen. Mit der Überplanung des Bereiches wird neben einer ergänzenden straßenbegleitenden Wohnbebauung auch weiterhin eine Spielplatzfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 hat zum Teil Auffüllungen sowie erhöhte Werte bzgl. Hierauf aufbauend wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die das gesamte Plangebiet im Hinblick auf eine den Anforderungen des BauGB genügende Beschaffenheit des oberflächennah anstehenden Bodens prüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet in unterschiedlichen Abständen zur Oberfläche belastete Böden in Form von u.a. teerhaltigem Bauschutt befinden. Technisch ist allerdings die Herrichtung des Plangebietes entsprechend der Anforderungen des BauGB für eine wohnbauliche Nutzung möglich (siehe auch Kapitel 7.3).

Die entsprechenden Herrichtungsmaßnahmen müssen vor Baubeginn und damit vor Aufnahme einer Wohnnutzung erfolgen und sind dementsprechend bauplanungsrechtlich festzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Herrichtungsmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB gewährleistet werden. Vorgesehen ist, dass der private Projektentwickler die benannten Maßnahmen im Vorfeld zur Baureifmachung durchführt, um somit auch die geordnete Ausführung gewährleisten zu können.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers auf der Fläche Wohnbebauung zu errichten. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Die Gemeinde Leopoldshöhe macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

### 3 Verfahren

Das Planverfahren wird als sogenanntes Vollverfahren durchgeführt. Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ gefasst.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht (**separater Teil B der Begründung**) beschrieben und bewertet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 09.04. bis einschließlich 11.05.2018 durchgeführt. Während dieser Beteiligungsfrist gingen Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein, die jedoch keine Änderungen in der Planung nach sich zogen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel mit Schreiben vom 09.04.2018 durchgeführt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden im Wesentlichen Anregungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (siehe Kapitel 6.2), landschaftspflegerischen Einbindung des Plangebietes (siehe Kapitel 6.4) sowie zur Entwässerung (siehe Kapitel 7.1) geäußert.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB – öffentliche Auslegung – sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

## 4 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt das Plangebiet derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar (siehe Abbildung 1). Dem Entwicklungsgebot der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann dennoch entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (24. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Öffentliche Grünfläche“ überwiegend in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Für einen rd. 10 m breiten Streifen soll entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Darstellung „Grünfläche“ erhalten bleiben, allerdings die bisherige Zweckbestimmung „Spielplatz“ entfallen. Stattdessen wird dieser Bereich mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

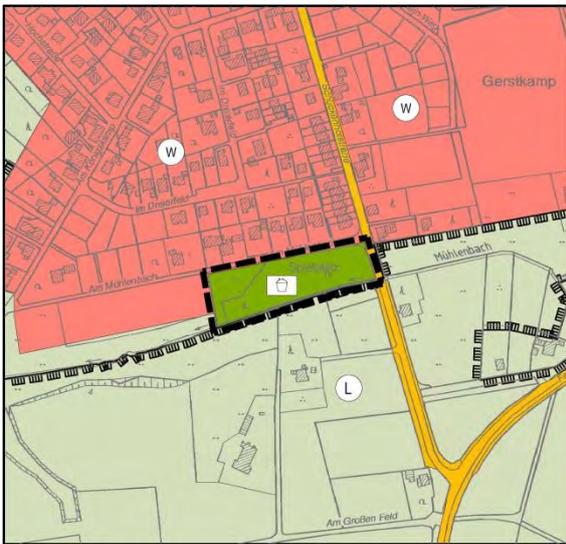
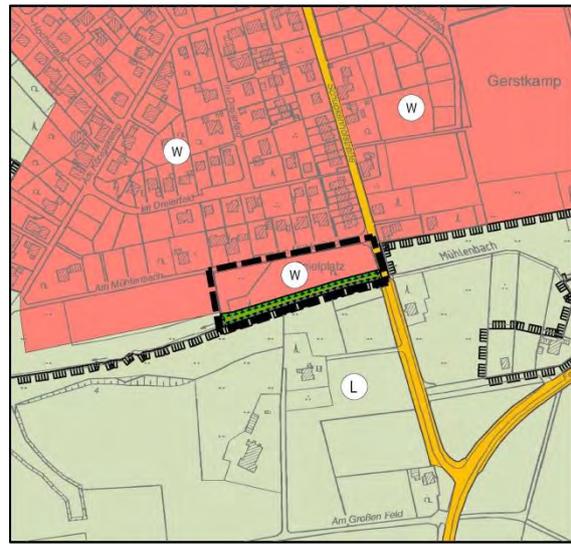


Abbildung 1: Zur Zeit wirksame Fassung des FNP



Darstellung der 24. Änderung des FNP

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Grünflächen gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB, Zweckbestimmung: Spielplatz	0,77 ha	-----
Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB;	-----	0,6 ha
Grünflächen gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB, (ohne Zweckbestimmung)	-----	0,17 ha
Hierzu Überlagernd: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Ziffer 10 BauGB	-----	(0,17 ha)
<b>Gesamt</b>	<b>0,77 ha</b>	<b>0,77 ha</b>

### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osningvorbergen sowie Ravensberger Hügelland“ (LSG-3917-0011) an.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet steht der vorliegenden Bauleitplanung aus heutiger Sicht nicht entgegen.

## 5 Bestehendes Planungsrecht

Westlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet wurde im Jahr 2011 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ durchgeführt.

Diese setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zugelassen. Als überbaubare Grundstücksfläche werden mittels Baugrenzen jeweils 18,00 m tiefe Baufenster parallel und in 3,00 m Abstand zur Straße Am Mühlenbach festgesetzt. Als Dachform sind lediglich Sattel- und Walmdächer zulässig, deren Dachneigung auf 25° – 45° reglementiert wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde in der 11. Änderung auf eine maximale Traufhöhe von 5,10 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,00 m begrenzt.

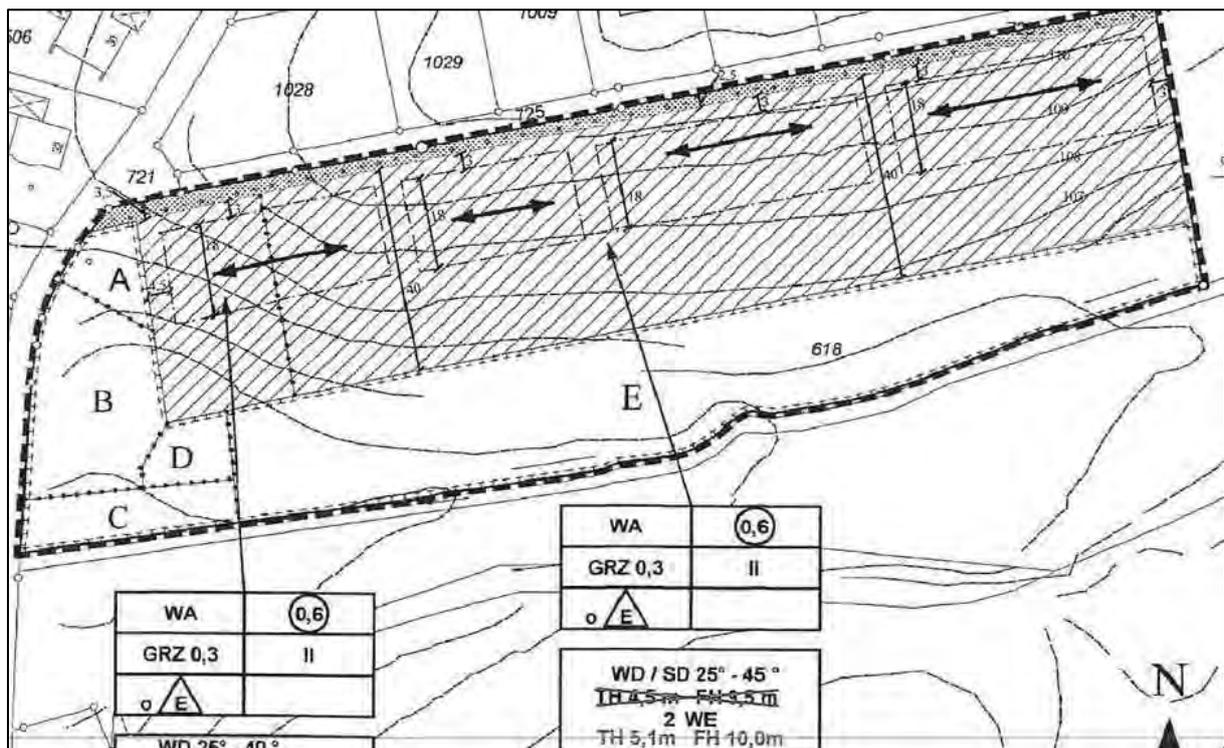


Abbildung 2: 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 "Königskamp"

## 6 Plankonzept

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine Bebauung mit fünf freistehenden Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus im Eckbereich Am Mühlenbach / Schuckenhofstraße vor. Die geplanten Wohngebäude sollen sich insgesamt harmonisch in das vorhandene Siedlungsgebiet einfügen und zum südlichen Landschaftsraum hin eine verträgliche Einbindung erzeugt werden. Mit Bezug auf die westlich angrenzenden Gebäude sollen daher die geplanten Einfamilienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m sowie einer Traufhöhe von 4,50 m errichtet werden können. In dem geplanten Mehrfamilienhaus sol-

len insgesamt bis zu vier Wohnungen untergebracht werden können, sodass hierfür eine maximale Firsthöhe von 10,00 m bei einer Traufhöhe von maximal 5,50 m vorgesehen ist. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Straße Am Mühlenbach bzw. kann im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses auch über die Schuckenhofstraße erfolgen.

Westlich soll im Übergang zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ein Spielplatz mit einer Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Die Uferzone des südlich angrenzenden Mühlenbachs soll gegenüber seines heutigen Bachbettes eine naturnahe Umgestaltung erfahren.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 "Königskamp" entsprechend der bisherigen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Grundsätzliches Ziel ist es die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Mühlenbach im Plangebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung fortzusetzen. Allerdings soll im Gegensatz zum westlich angrenzenden Bereich das Erscheinungsbild einer aufgelockerten Bebauung zwingend sichergestellt werden. Daher werden in Form von Baugrenzen fünf einzelne Baufelder für Einzelhäuser ausgewiesen. Im Osten soll zudem ein größeres Baufenster mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung zugunsten eines Mehrfamilienhauses Berücksichtigung finden. Auch hinsichtlich der im Westen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen soll insgesamt eine reduzierte Höhenentwicklung umgesetzt werden, sodass für den Bereich der Einfamilienhäuser maximale Traufhöhen von 6,00 m sowie maximale Firsthöhen von 8,50 m festgesetzt werden. Durch die festgesetzte Traufhöhe wird neben dem klassischen Einfamilienhaus mit eineinhalb Geschossen und Satteldach zudem der Gebäudetypus einer Stadtvilla mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigtem Walmdach ermöglicht. Der östliche Bereich, der auch für eine Mehrfamilienhausbebauung zugänglich gemacht werden soll, ist dem Nutzungszweck entsprechend mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen.

Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sieht der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse vor und übernimmt somit ebenfalls die bestehenden Festsetzungen aus dem westlich angrenzenden Bereich der 11. Änderung. Aufgrund der getroffenen Trauf- und Firsthöhen ist das jeweils zweite Vollgeschoss allerdings im Dachraum unterzubringen.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die fertig gestellte Fahrbahndecke der vorhandenen Straße Am Mühlenbach, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Straße verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse / siehe Abbildung 3).

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt und entspricht somit den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes. Diese Vorgabe bleibt hinter der in § 17 BauNVO vorgegeben Obergrenze für Allgemeine Wohngebiet von 0,4 zurück und soll somit einen erhöhten Versiegelungsgrad auch vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenverhältnisse vorbeugen (siehe auch Kapitel 7.3). Für den Bereich des möglichen Mehrfamilienhauses wird eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes vorgesehen und somit eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus und wird entsprechend der vorgesehenen maximalen Zahl der Vollgeschosse (zwei) für den Bereich der Einfamilienhäuser auf 0,6 sowie für den Bereich des Mehrfamilienhauses auf 0,8 festgesetzt.

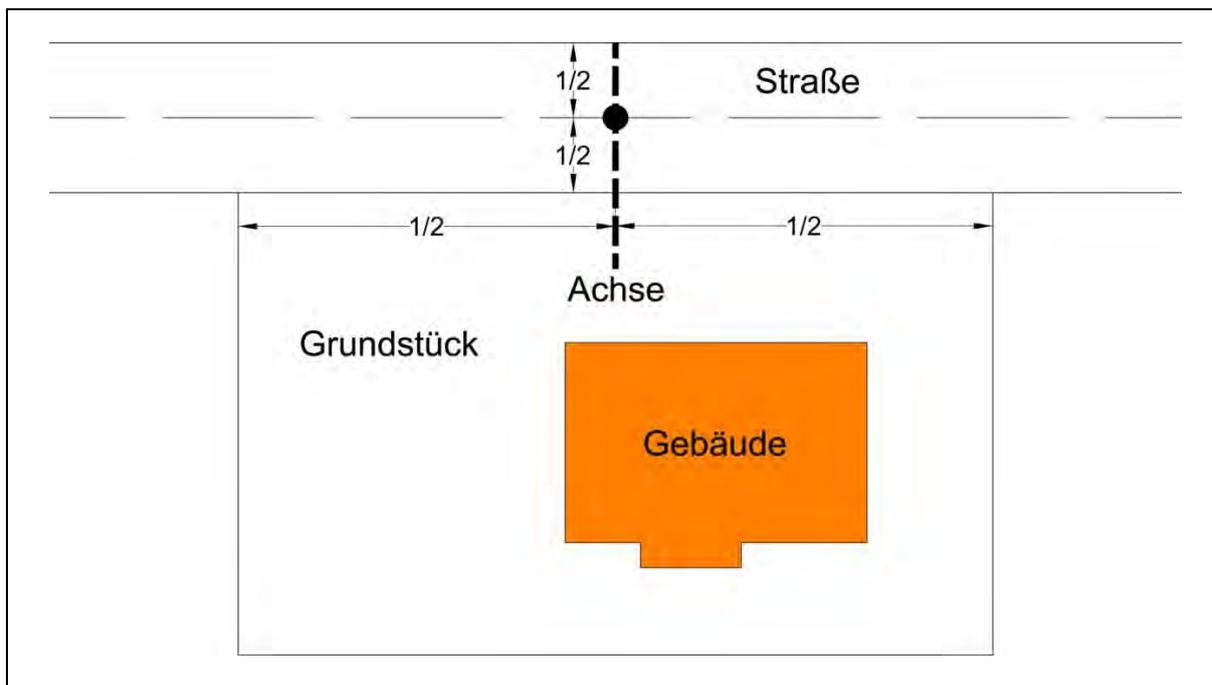


Abbildung 3: Bestimmung des maßgeblichen unteren Bezugspunktes, ohne Maßstab

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Beschränkung der Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude vorgenommen werden. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und somit den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Für die vorgesehenen Einfamilienhäuser wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt. Entsprechend der Zielsetzung im Osten eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen, sind in diesem Bereich je Einzel- und Doppelhaus bis zu 4 Wohnungen zulässig. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

### **7.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen sind gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Baugebieten allgemein zulässig. In einem Bebauungsplan kann die jeweilige Zulässigkeit auf Grundlage der vorgenannten Paragraphen eingeschränkt oder (für bestimmte Bereiche) als unzulässig festgesetzt werden.

Für den Bereich nördlich der Straße Am Mühlenbach wurde die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen im dort rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich auf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf extra hierfür vorgesehene Flächen beschränkt. Mit der 9. bzw. 11. Änderung des Bebauungsplanes wurde östlich angrenzend zum vorliegenden Plangebiet festgesetzt, dass Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten müssen. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen der 11. Änderungen aufgegriffen werden und Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig erklärt werden. Um die Einsehbarkeit und das Erscheinungsbild der Straße Am Mühlenbach nicht zu beeinträchtigen, soll jedoch zwischen den Garagen bzw. Carports und der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Am Mühlenbach oder Schuckenhofstraße) ein Abstand von 5,00 m festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen sollen ebenfalls aus der 11. Änderung übernommen werden, um somit einerseits ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen und andererseits beengende Verhältnisse zu vermeiden.

### **7.4 Grünflächen / Anpflanzungsfestsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wurde bis zuletzt als Spielplatzfläche genutzt. Die Fläche wurde mittlerweile vollständig geräumt und die ehemaligen Spielgeräte entfernt. Ein Bedarf für eine Nutzung der Fläche als Spielplatz in der bisherigen Größenordnung von rd. 0,73 ha wird an dieser Stelle nicht weiter gesehen. Allerdings soll dem Süden Schuckenbaums weiterhin ein ausreichendes Spielplatzangebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Art, Anzahl und Größe der Spielplätze richtet sich nach der Größe der Versorgungsbe-  
reiche im Gemeindegebiet. Hierzu befindet sich eine Bedarfsplanung der Gemeinde in Bearbeitung, die die Zuordnung der Spielplätze hinsichtlich des Wohnumfeldes und dessen Erreichbarkeit vorsieht. Bei einer baugebietstypischen maximalen GRZ von 0,4 für allgemeine und reine Wohngebiete (die hier bei einer GRZ von 0,3 nicht erreicht wird), und einer Einwohnerdichte von rd. 160 Einwohner/ha, ist mit einem Spielflächenbruttobedarf von 2,4 m<sup>2</sup>/Einwohner gemäß geltenden Runderlass zu rechnen. Mithin zeigt sich ein Erfordernis von rd. 400 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit einer Größe von rd. 800 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan vorgesehen, womit der Spielflächenbedarf nach Runderlass des Ministeriums deutlich erfüllt werden kann.

Um zur südlich angrenzenden offenen Landschaft die Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist auf den privaten Grundstücksflächen ein 3,00 m breiter Anpflanzungsstreifen vorgesehen. Hier soll durch heimische, standorttypische Gehölzpflanzungen eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild erfolgen. Als anzupflanzende Arten sind aus folgender Pflanzliste mit den jeweiligen Anteilen zu verwenden:

- 50% *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)
- 20% *Corylus avellana* (Baumhasel)
- 10% *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- 10% *Sambus nigra* (Schwarzer Holunder)
- 10% *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch ohne Ballen mit mindestens 3-4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm in einem Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen.

Der südlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Bereich wird bis zum Mühlenbach als öffentliche Grünfläche sowie überlagernd mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich soll ein naturnaher Ausbau des Gewässerrandstreifens und der Uferzone des Mühlenbachs erfolgen. Gemäß § 21 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen so zu entwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion im Biotopverbund auf Dauer erfüllen können. Diesem wird mit getroffener Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes entsprochen.

In Kapitel 8.3 werden aufgrund einer Belastung des im Plangebiet anstehenden Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen spezifische Herrichtungsmaßnahmen im Vorfeld zur Baureifmachung der jeweiligen Baugrundstücke benannt. So ist unbelastete Mutterboden und unbelastete Abdeckboden abzuziehen und seitlich auf dem Baugrundstück zu lagern sowie der darüber hinaus anfallende Baugrubenaushub abhängig vom Belastungsgrad ordnungsgemäß entsprechend der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu entsorgen. Zudem ist durch Einbau des gelagerten unbelasteten Bodens und / oder durch Einbau von anzuliefernden unbelasteten Bodens sicherzustellen, dass in einer Mächtigkeit von mindestens 1,00 m unter Geländeoberfläche die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) eingehalten werden. Diese Festsetzungen sind nicht nur bei der Baureifmachung der privaten Baugrundstücke zu befolgen, sondern ebenso bei der Anlage und Umgestaltung der festgesetzten Spielplatzfläche sowie der Uferzone bzw. des Gewässerrandstreifens des Mühlenbaches.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Anpflanzungsfestsetzungen erfüllen eine kompensatorische Funktion im weiteren Sinne des § 15 BNatSchG und müssen daher in angemessener Frist umgesetzt werden. Grundsätzlich müssen die Kompensationsmaßnahmen erst ergriffen werden, wenn der tatsächliche Eingriff erfolgt. Entsprechend wird festgesetzt, dass die Anpflanzungen, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen für den naturnahen Ausbau des Mühlenbachs spätestens mit Baubeginn erfolgen. Sofern die Flächen z.B. aufgrund der Inanspruchnahme zur Ablagerung von Oberboden im Rahmen der Bauphase beansprucht werden, sind sie spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

## **7.5 Festsetzungen zur Baugestalt**

Angelehnt an die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ sollen als örtliche Bauvorschriften die Vorgaben zur Dachform sowie zur Dachneigung im Grundsatz übernommen werden. Somit werden im Plangebiet lediglich Walm- und Satteldächer festgesetzt. Für den Bereich des vorgesehenen Mehrfamilienhauses wird die zulässige Dachneigung entsprechend der Umgebung auf mindestens 25° bis maximal 45° beschränkt. Um für den Bereich der Einfamilienhäuser auch den Gebäudetypus der Stadtvilla zu ermöglichen (zwei aufgehende Fassadengeschosse mit flach geneigtem Dach), wird hier eine Dachneigung von mindestens 22° bis maximal 45° festgesetzt.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Mühlenbach erfolgen.

#### Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Mühlenbach erfolgen. Derzeit erfolgt eine Einmessung des derzeitigen Leitungsbestandes durch die Stadtwerke Lippe-Weser. Sollten noch Versorgungsanlagen im Plangebiet vorhanden sein, werden diese auf Kosten des Trägers umgelegt. Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten bzw. Leitungsrechten auf Ebene des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

#### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich.

Nach § 44 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in den in der Straße Am Mühlenbach bzw. Schuckenhofstraße vorhandenen (öffentlichen) Regenwasserkanal eingeleitet und von dort über die Einleitungsstelle R 804 bzw. R 804 in den Mühlenbach entwässert werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist im Weiteren neu zu beantragen.

### **8.2 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

### **8.3 Belange des Bodenschutzes**

#### Baugrunduntersuchung

Im Jahr 2012 wurde für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung sowie geotechnische Stellungnahme durchgeführt (Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, August 2012 / Anlage 1). Dieses stuft den Baugrund aufgrund von vorhandenen Auffüllungen insgesamt als sehr gering bzw. bedingt tragfähig ein.

Dabei wird eine Planung ohne Unterkellerung kritisch bewertet, da hier auf jeden Fall unter den dann erforderlichen biegesteifen Stahlbetonplatten mit umlaufenden aussteifenden Frostschrüben und evtl. aussteifendem Balkenkreuz (Festlegung durch den Statiker) eine dickere Bettungsschicht von ca. 1,0 m eingebaut werden muss.

Günstiger wird eine Planung mit Unterkellerung gesehen. Hier können ggf. die heterogenen Auffüllungen noch wirtschaftlich bis auf den gewachsenen Untergrund, der aber selbst nur gering tragfähig ist, ausgetauscht werden. Die Gründung kann dann mit abgeminderten Bodenpressungen erfolgen, wobei die Kellergeschosse als "biegesteife Kästen" konstruktiv zu bemessen sind. Die einbindenden Kellergeschosse sind entweder als "Weiße Wanne" oder als "Schwarze Wanne" nach DIN 18195 auszubilden und gegen Auftrieb zu bemessen.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgenommen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Errichtung von Gebäuden ohne Keller immer noch ein großes Setzungspotential gegeben ist, vor allem können bei unterschiedlichen Verhältnissen größere Setzungsdifferenzen auftreten, die nicht mehr bauwerksverträglich sind. Daher wird festgesetzt, dass in jedem Fall im Rahmen der Baugenehmigung eine gezielte Untersuchung des geplanten Neubaugrundrisses vorzulegen ist, die die Tragfähigkeit des Bodens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bescheinigt.

#### Altlastenuntersuchung

Das Bodengutachten aus dem Jahr 2012 hat zum Teil Auffüllungen sowie erhöhte Werte bzgl. Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt festgestellt. Hierauf aufbauend wurde nach vorherigem Scoping-Termin mit der Unteren Bodenschutz- sowie der Unteren Wasserbehörde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die das gesamte Plangebiet im Hinblick auf eine den Anforderungen des BauGB genügende Beschaffenheit des oberflächennah anstehenden Bodens prüft (Ingenieurbüro Dr. Kerth + Lampe, Detmold, März 2018 / Anlage 3). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet in unterschiedlichen Abständen zur Oberfläche belastete Böden in Form von u.a. teerhaltigem Bauschutt befinden. In Teilbereichen ist dieser belastete Boden bereits unterhalb des 0,15 m mächtigen Oberbodens anzutreffen.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB herzustellen, soll in den nicht versiegelten Bereichen der Grundstücke durch entsprechende Herrichtungsmaßnahmen erreicht werden, dass der obere Meter Boden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält, auf jeden Fall aber die Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzung (Kinderspielfläche) deutlich unterschreitet. Nach der durchgeführten Bodenuntersuchung ist dies im Moment nicht der Fall, sondern es sind oberflächennah teilweise Boden-/Bauschuttgemische vorhanden, die die vorgenannten Werte nicht einhalten. Für die Herrichtungsmaßnahme wird der unbelastete Mutterboden und der unbelastete Abdeckboden im Baufeldbereich abgezogen und seitlich gelagert. Anfallender Baugrubenaushub wird abhängig vom Belastungsgrad ordnungsgemäß entsorgt. Die Auffüllung aus einem Boden-/Bauschuttgemisch, die im Zuge des Baugrubenaushubs anfällt, kann nur unter hohen Auflagen verwertet werden. Im Regelfall kann dieser Boden auf einer Deponie beseitigt werden. Die tiefer liegende Auffüllung, die aus Bodenmaterial frei von Fremdbestandteilen besteht, kann, falls diese im Zuge der Baumaßnahme anfällt, als Boden der Einstufung Z0 (uneingeschränkter Einbau) weiter verwertet werden. In den nicht versiegelten Bereichen (Garten, Beete) wird durch Bodenaustausch / Bodenlieferung sichergestellt, dass im oberen Meter Boden vorhanden ist, der die o.g. Bedingungen einhält.

Für den gesamten Geltungsbereich wird daher zunächst gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB eine Kennzeichnung hinsichtlich der Flächen vorgenommen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zudem wird festgesetzt, dass im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke der unbelastete Mutterboden und der unbelastete Abdeckboden im Baufeldbereich abziehen und in seitlich auf dem Baugrundstück zu lagern ist. Der darüber hinaus anfallende Baugrubenaushub ist abhängig vom Belastungsgrad ordnungsgemäß gem. LAGA TR (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zu entsorgen.

In den nicht versiegelten Bereichen (Vor- und rückwärtige Gartenbereiche) ist durch Einbau des seitlich gelagerten unbelasteten Bodens und / oder (soweit erforderlich) durch Einbau angelieferten unbelasteten Bodens sicherzustellen, dass im oberen Meter Boden vorhanden ist, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält. Dies gilt insbesondere auch für den im Westen vorgesehenen Kinderspielplatz.

Mit der Festsetzung wird bewusst auf die Vorsorgewerte und nicht auf die Prüfwerte der BBodSchV abgestellt, um sicher gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB gewährleisten zu können. Aus Vorsorgegründen wird entsprechend der Empfehlung des Altlastengutachtens zudem festgesetzt, dass unter den Gebäuden Drainagen vorzuse-

hen sind, sodass die in sehr geringen Konzentrationen vorhandenen Deponiegase in die Atmosphäre abgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Herrichtungsmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB erreicht werden. Vorgesehen ist, dass der private Projektentwickler die benannten Maßnahmen im Vorfeld zur Baureifmachung durchführt, um somit auch die geordnete Ausführung gewährleisten zu können.

Belasteter Bodenaushub ist unter dem Abfallschlüssel 170503\* „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“ sowie dem Abfallschlüssel 170505\* „Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält“ der Abfallverzeichnis-Verordnung als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 zu beachten.

#### **8.4 Belange des Immissionsschutzes**

In der Nähe des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen das geplante Vorhaben bauleitplanerisch Abstände einhalten müsste.

Auch verlaufen im näheren Umfeld keine Verkehrswege, von denen relevante Lärmemissionen zu erwarten wären und die in einem Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden müssten.

### **9 Belange der Umwelt**

#### **9.1 Umweltprüfung**

Die detaillierte Darstellung der Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) nach § 2 (4) BauGB erfolgt im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung** (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juli 2018). Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt detailliert im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

#### **9.2 Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planungszustand). Aus der Differenz der jeweils errechneten Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Im Ausgangszustand sind im Plangebiet zu rd. 75 % Grünanlage, rd. 11 % Ufergehölz sowie zu untergeordneten Anteilen Brachbereiche sowie eine Heckenstruktur vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet im Bestand 25.947 Biotopwertpunkte auf.

Für den Planungszustand wird für das festgesetzte Wohngebiet ein Versiegelungsgrad von 45 % für den Bereich der Einfamilienhäuser bzw. 60 % für den Bereich des Mehrfamilienhauses angenommen. Die geplanten Anpflanzungsflächen für Hecken im Süden der privaten Grundstücksflächen werden dem Biototyp „Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen  $\geq 50\%$ “ sowie die geplante „öffentliche Grünfläche“ als „Grünanlage“ berücksichtigt.

Die als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche werden im Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB sämtlichen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Vorgesehen ist ein naturnaher Ausbau des Gewässerrandstreifens und der Uferzone. Dementsprechend wird die Fläche bei der Bilanzierung dem Biototyp „Ufergehölze“ zugeordnet. Insgesamt wird der somit ermittelte Planwert auf 19.248 Biotopwertpunkte errechnet, womit sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 6.699 Biotopwertpunkten ergibt.

Der verbleibende Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfes erfolgt auf einer externen Fläche auf einem Teilstück des Flurstückes 30, Flur 6 der Gemarkung Krentrup in der Gemeinde Leopoldshöhe (siehe Abbildung 4). Das rd. 3.400 m<sup>2</sup> große Flurstück wird im Süden als Wohnbaufläche und im Norden als Acker genutzt. Um den durch die vorliegende Planung entstehenden Kompensationsbedarf zu tilgen, erfolgt eine Aufwertung auf rund 2.200 m<sup>2</sup> auf der nördlichen Ackerfläche. Geplant sind eine Feldgehölz-Mantelpflanzung im Nordwesten, eine Hochstaudenflur im Nordosten sowie eine Streuobstwiese im Süden. Durch die im Umweltbericht detailliert beschriebenen Maßnahmen kann eine Aufwertung um 6.700 Biotoppunkte realisiert werden.

Auch die externen Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB sämtlichen Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, zugeordnet.

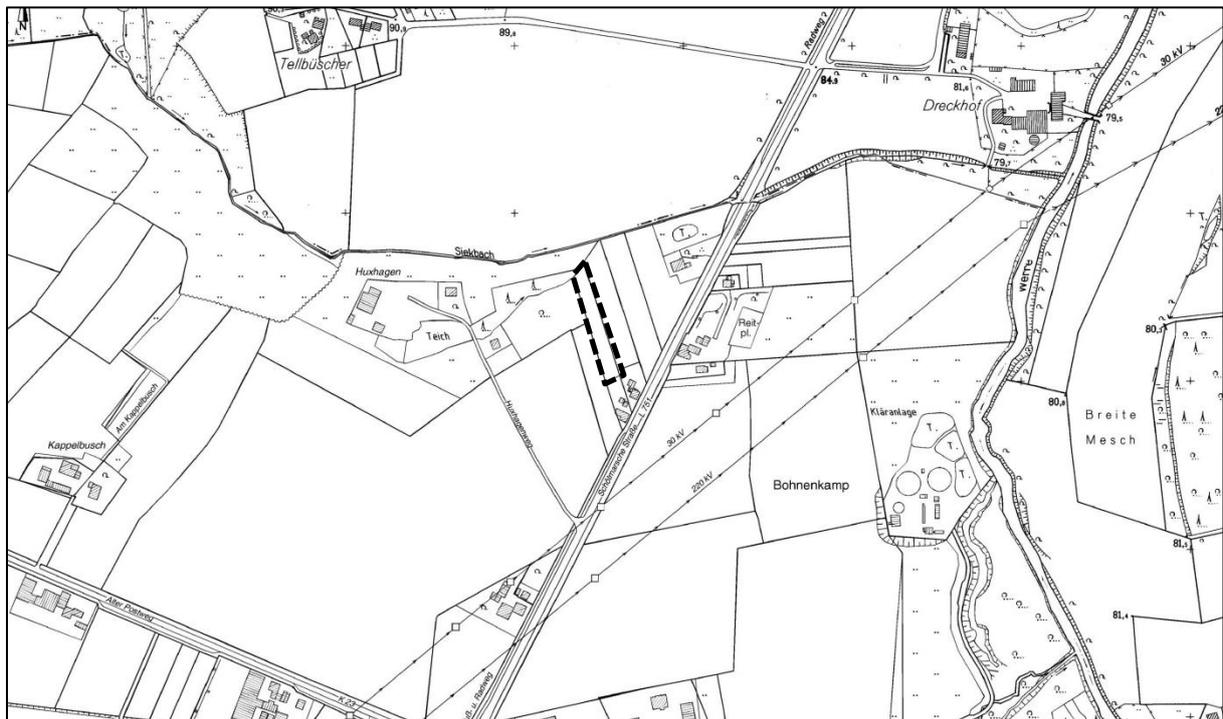


Abbildung 4: Lage der externen Kompensationsfläche, ohne Maßstab (Quelle: GEObasis.nrw)

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt und in Tabelle 1 dargestellt:

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Immissionen	keine
Tiere		gering
Pflanzen		gering
biologische Vielfalt		keine
Fläche		keine
Boden		Aufwertung der anthropogen überprägten Böden
Wasser	Grundwasser	keine
	Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft		keine
Landschaft		keine
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine
Wechselwirkungen		keine

Tabelle 1: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter (Quelle: Höke Landschaftsarchitektur, Juli 2018)

### 9.3 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juli 2018 / Anlage 4).

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten insgesamt drei Ortsbegehungen zur Untersuchung des Plangebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3918 „Bad Salzuflen“, Quadrant 3, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten befinden sich zwei Säugetierarten und 24 Vogelarten sowie eine Amphibienart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Der südlich angrenzende Mühlenbach eignet sich für anpassungsfähige, wenig anspruchsvolle Amphibienarten (z.B. Teichmolch) als aquatischer Lebensraum sowie bedingt auch als Laichgewässer. Häufige und verbreitete Amphibienarten stellen allerdings keinen Bestandteil der Artenschutzprüfung dar und können im Grunde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vernachlässigt werden.

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabensbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 (1) BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nicht essenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Vogelarten Kuckuck und Nachtigall nicht ausgeschlossen werden. Allerdings wurde im Rahmen der drei Begehungen weder Hinweise auf ein Vorkommen der Arten Nachtigall und Kuckuck noch auf Vorkommen anderer planungsrelevanter Vogelarten erfasst. Einmalig wurde ein Rotmilan beobachtet, der die westlich angrenzende Wohnbebauung aus Süden kommend Richtung Nordwesten überflog. Dabei handelte es sich vermutlich um einen Streckenflug zu einem Nahrungshabitat ohne Bezug zum Plangebiet. Basierend auf den Kartiererergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass die Arten Nachtigall und Kuckuck das Plangebiet nicht als Lebensraum nutzen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Somit ergibt sich auch kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Maßnahmen bezüglich der Arten.

Davon unberührt bleibt, dass auch alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen. Damit ist auch die vorhabensspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabensbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Um dennoch das Töten und Verletzen zu vermeiden, sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Um auch das baubedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko für Amphibien zu mindern, empfiehlt der Umweltbericht (**Teil B der Begründung**), vor Baubeginn das Baufeld Richtung Süden mit Amphibienzäunen abzusichern. So kann das Einwandern von Amphibien aus Richtung des Mühlenbaches verhindert werden. Sofern sich bei Installation des Zaunes aus saisonalen Gründen bereits Amphibien innerhalb des Baufeldes befinden, sind diese abzufangen und an geeigneter Stelle außerhalb des Baufeldes auszusetzen. Dieser Empfehlung wird durch einer entsprechenden Festsetzung gefolgt.

Bielefeld / Leopoldshöhe, Juli 2018

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann PartGmbB**  
Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de