

Stadt Meinerzhagen

Bebauungsplan Nr. 78 - „Im Brannten“ gemäß § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 31.08.2021

- Satzung -

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513 - 90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
8.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	21
8.9	Anfälligkeit des Planvorhabens für Katastrophen, Störfälle und schwere Unfälle	22
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
10.	Kampfmittel / Altlasten	22
11.	Hinweise	23
12.	Auswirkungen / Planungsrelevante Belange	23
12.1	Nachhaltigkeit der Bauleitplanung	23
12.2	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	23
12.3	Kosten und Finanzierung	23
12.4	Fachgutachten	24
12.5	Flächenbilanz	24

1. Planungsanlass / Ziel der Planung

Das ehemalige Landschulheim der Stadt Hagen an der Straße „Im Brannten“, das schon vor einigen Jahren aufgegeben wurde, wird seit einiger Zeit übergangsweise von der AWO als „provisorischer“ Kindergarten genutzt, bis der an der Birkeshöhstraße geplante Kindergartenneubau errichtet und bezugsfertig ist.

Aufgrund der absehbar endenden Nutzung der Einrichtung stand das Grundstück zum Verkauf und wurde zwischenzeitlich von der Lindhorst-Gruppe erworben. Das Unternehmen beabsichtigt, das Gebäude zurückzubauen und an seiner Stelle ein Senioren-Wohn- und Pflegeheim mit 80 Einzelzimmerplätzen zu errichten. Mit dem Planungsvorhaben wird die Absicht verfolgt, dem demografischen Wandel folgend zeitgemäße Wohneinrichtungen für ältere Einwohner zu schaffen. Aus Sicht der Stadt Meinerzhagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren- Wohn- und Pflegeheims sinnvoll, da insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung auch in Meinerzhagen in Zukunft wohl eine erhöhte Nachfrage nach seniorengerechten Wohn- und Pflegeheim-Plätzen auftreten wird. Ein Bedarf dafür wird auch durch den Märkischen Kreis für Meinerzhagen bestätigt.

Mit dem geplanten Bau des Wohn- und Pflegeheims kann dieser Bedarf weitgehend gedeckt werden. Darüber hinaus werden Arbeitsplätze im Bereich der Seniorenbetreuung und -pflege geschaffen.

Der angestrebte Standort ist für eine solche Einrichtung gut geeignet. Das Umfeld ist bereits durch Wohnnutzung und vorhandene soziale Einrichtungen, wie den benachbarten Kindergarten und eine nahegelegene Tagespflegeeinrichtung geprägt, so dass sich das geplante Vorhaben dort verträglich einfügen würde. Die verkehrliche Erschließung könnte unproblematisch über die vorhandene (städtische) Zufahrt zum WSV-Heim erfolgen, so dass auch die kurze Wohnanliegerstraße (Stichstraße) „Im Brannten“ nicht erheblich verkehrlich belastet werden würde. Damit dies im Bebauungsplan geregelt werden kann, sollen auch diese städtischen Wegeflächen mit einbezogen werden; bezüglich der Erschließung sollen ergänzende vertragliche Regelungen mit dem Investor getroffen werden.

Nicht zuletzt würde mit der Herstellung des Baurechts für das Wohn- und Pflegeheim und dessen anschließende Errichtung sichergestellt, dass nicht womöglich über einen längeren Zeitraum hinweg ein nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähiges Gebäude leer steht.

Das angestrebte Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Da das vom Investor geplante Gebäude für ein Senioren- Wohn- und Pflegeheim hinsichtlich seiner vorgesehenen Höhe die in der Umgebung vorhandenen Geschoss- und Gebäudehöhen überschreiten würde, ist eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wegen des Nichteinhaltens des aus der Umgebung zu bildenden Rahmens in Bezug auf das für die Zulässigkeit u. a. maßgebliche Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ auf Grundlage von § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wäre daher erst dann gegeben, wenn ein Bebauungsplan für das betroffene Grundstück, dessen Festsetzungen die geplante Gebäudehöhe zulässt, aufgestellt und zur Rechtskraft geführt würde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Im Brannten“ sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

2. Planaufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Brannten“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ i. S. des § 13a BauGB. Dieses kommt zur Anwendung, da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Schullandheimes ermöglichen soll. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben und liegt somit innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Bebauungsplan erfüllt auch die im Übrigen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ in § 13a BauGB festgelegten Anforderungen, nämlich dass in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und hierdurch auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Bei der Durchführung des „beschleunigten Verfahrens“ gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet, dass das Verfahren – ohne vorherige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – auf die Beteiligung der Betroffenen (Öffentlichkeit wie Behörden) innerhalb angemessener Frist, was auch im Rahmen einer öffentlichen Auslegung möglich ist, beschränkt werden kann. Darüber hinaus wird dabei von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen; ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht zu erstellen.

Außerdem bedarf es bei kleineren Gebieten (mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) keines Ausgleichs der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese gelten in diesem Fall als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Im Brannten“ liegt im südlichen Stadtgebiet und dort zwischen den an der Stichstraße „Im Brannten“ gelegenen Wohnbaugrundstücken des Wohngebietes „Fumberg“ im Westen und dem städtischen Grundstück des Skiheimes im Osten. Nördlich davon schließt sich das Grundstück der an der Straße „Im Brannten“ neu errichteten Kindertagesstätte an (siehe nachstehender Lageplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtflächengröße von insgesamt ca. 0,72 ha und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Meinerzhagen, Flur 18, Flurstücks-Nrn. 263 tlw., 418, 439 tlw., 605 tlw. und 1331.

Die beschriebene Fläche steht mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen (Eigentümerin ist hier die Stadt Meinerzhagen) in der Verfügungsberechtigung der Investorin, der Seniorenpark Meinerzhagen GmbH. Die Gesellschaft ist als Investorin Initiator dieses Bebauungsplans.

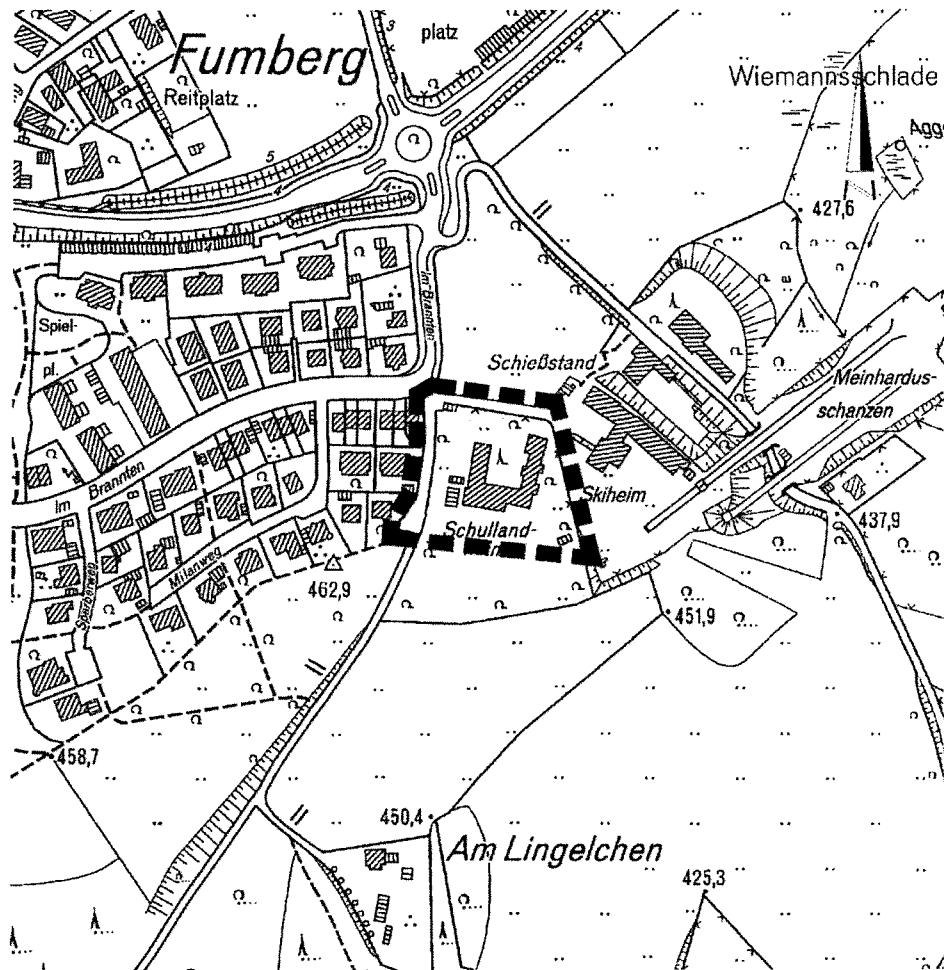


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Gemäß gültigem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – liegt das Plangebiet innerhalb eines als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) gekennzeichneten Bereiches. Außerdem wird eine überlagernde Festlegung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Mit Schreiben vom 08.12.2020 hat die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde im Zuge der Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 LPlG bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.

4.2 Flächennutzungsplan -FNP-

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meinerzhagen aus dem Jahre 1999 stellt für das Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar, wie nachstehender Ausschnitt aus dem FNP zeigt:

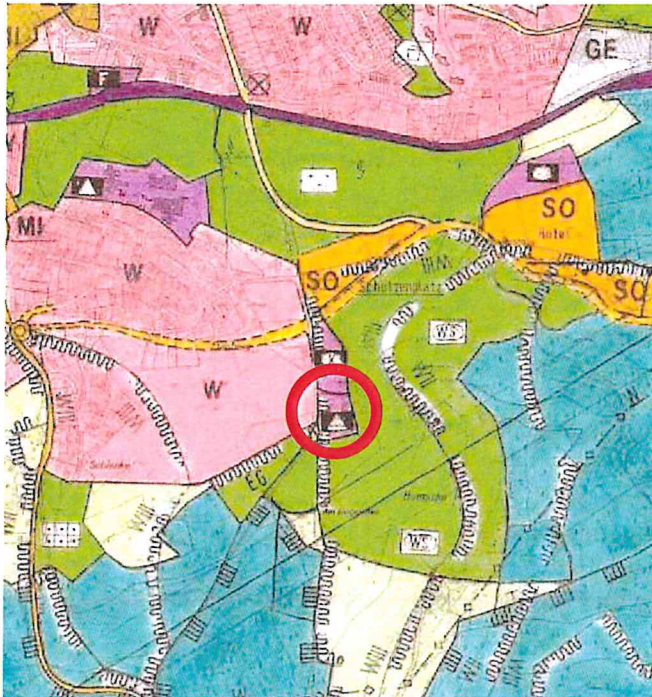


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung kann der vorgesehene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im angestrebten beschleunigten Verfahren kann jedoch gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche“ ist im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung anzupassen.

4.3 Verbindliches Planungsrecht

Die Verkehrsfläche der Straße „Im Brannten“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit 1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“. Um die Anschlüsse der neuen Nutzung an die öffentliche Straßenfläche zu regeln, wird die Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 einbezogen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-1 für den Überlagerungsbereich ersetzt.

Nördlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich „Fumberg / Butmicke“ (Innenbereichssatzung) an. Ein Teil der vorgesehenen Verkehrsfläche befindet sich im Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 tritt sie für den Überlagerungsbereich außer Kraft.

4.4 Sonstige Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 6 „Meinerzhagen“ des Märkischen Kreises.

5. Bestandssituation

5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Das Plangebiet liegt am Rand des aufgelockerten Kernbereiches von Meinerzhagen. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Landschulheims der Stadt Hagen an der Straße „Im Brannten“, welches schon vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Bei der vorhandenen Bebauung handelt sich um einen ein- bis zweigeschossigen Gebäudekomplex, der nach Aufgabe der Landschulheimnutzung übergangsweise von der AWO als Kindergarten genutzt wird, bis ein an der Birkeshöhstraße geplanter in Bau befindlicher Kindergarten-neubau errichtet und bezugsfertig ist.

Das in Rede stehende Grundstück des ehemaligen Landschulheims befindet sich am südlichen Siedlungsrand und wird im Westen von der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“ entstandenen Wohnbebauung begrenzt, die im Wesentlichen aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Im Norden grenzt ein an der Straße „Im Brannten“ neu errichteter Kindergarten und im Osten ein städtischer Gebäudekomplex an, in dem u.a. die Geschäftsstelle des Westdeutschen Skiverbandes untergebracht ist. Im Süden grenzt der unbebaute Freiraum von Meinerzhagen mit vielfältigen Erholungs- und Wandermöglichkeiten an den Planbereich.

Das Plangebiet weist Höhendifferenzen von bis zu 7 Metern auf. Die geringsten Geländehöhen finden sich im Nordwesten (Höhenlage zwischen ca. 455 m über Normalhöhennull-NHN) sowie im Südosten (Höhenlage zwischen ca. 456 m). Die höchsten Punkte mit rund 462 m über Normalhöhennull-NHN finden sich im Zentrum des Plangebietes.

Die Vorhabenfläche wird zu allen Seiten von teils größeren Einzelbäumen und Baumreihen (v.a. Buchen, Linden, Eichen, Eschen, Platanen) gesäumt, die eine stark ortsbildprägende Wirkung haben.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Brannten“ mit Anschluss an die Hauptverkehrsstraße „Fumberg“ / „Am Schützenplatz“ erschlossen. Über diese ist mit dem Anschluss an die B 54 und die A 45 auch das überörtliche Verkehrsnetz gut erreichbar. Die äußere Erschließung ist insgesamt gesichert.

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestellen „Milanweg“ und „Im Brannten“. Hier verkehren mehrere Buslinien, die eine Anbindung an das übrige Stadtgebiet von Meinerzhagen und die Nachbarstädte sicherstellen. Insbesondere über die Buslinie 80 ist die Innenstadt von Meinerzhagen gut erreichbar. Die Erschließung über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist damit als gut zu bezeichnen.

Der Planbereich wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Straßen an die anschließenden Siedlungsgebiete angebunden. Das zukünftige Seniorenzentrum ist auch für Fußgänger gut erreichbar.

5.3 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet liegt weniger als 1,5 km südlich des Kernbereichs von Meinerzhagen. Dort finden sich alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen und gemeindlichen Infrastruktur. Auch Ärzte, Apotheken und Nahversorgungseinrichtungen finden sich im Umfeld.

5.4 Ver- und Entsorgung

Da auch die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits Anschlüsse an die bestehenden Wasser-, Niederspannungs- und Abwasserleitungen in den umgebenden Erschließungsstraßen besitzt, kann die Ver- und Entsorgung auch für die Neubebauung sichergestellt werden.

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer kann an das Kanalnetz in der Straße „Im Brannten“ erfolgen. Hier ist eine gedrosselte Einleitung mit einem abgestimmten Einleitungsvolumen von maximal 39,4 l/sec möglich.

5.5 Immissionsschutz

Die nördlich gelegenen Straßen „Fumberg“ bzw. „Am Schützenplatz“ weisen eine Entfernung von mindestens 150 Metern zum Plangebiet auf; zusätzlich wird das zukünftige Seniorenzentrum durch den Kindergarten gegenüber dieser Verkehrsstraße abgeschirmt. Da auch die angrenzende Verkehrsstraße „Im Brannten“ nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweist, ist insgesamt davon auszugehen, dass für den Planbereich keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu befürchten sind.

Die Nutzung selbst ist mit keinen erheblichen Lärmemissionen verbunden. Daher ist davon auszugehen, dass bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Wohngebäude im Umfeld durch den Betrieb des Seniorenwohn- und Pflegeheims an keinem der umgebenden Wohngebäude Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausgelöst werden.

6. Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Seniorenzentrums auf einer bislang für ein Schullandheim genutzten Fläche in Meinerzhagen.

Mit dem Bau des Seniorenzentrums soll eine angemessene Nachfolgenutzung der Fläche gewährleistet werden und eine Stärkung der Versorgung mit senioren- und behindertengerechten Wohneinrichtungen einhergehen.

Die Stadt Meinerzhagen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Städte bereits vorhanden sind. Die Lage des Plangebietes im Nahbereich des Zentrums von Meinerzhagen und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung.

Vorhaben

Die Investorin strebt im Plangebiet die Errichtung einer Seniorenresidenz an. Der Baukörper soll insgesamt 80 barrierefreie Heimplätze, die alle als Einzelzimmer ausgeführt werden sollen, aufnehmen. Die Seniorenresidenz soll eine eigene Vollküche erhalten, der Essensbereich soll öffentlich zugänglich sein und somit auch von Nachbarn oder Besuchern genutzt werden können.

Für das Gebäude ist eine Gesamthöhe von maximal 13 Metern bei einer viergeschossigen Bauweise (3 Vollgeschosse zuzüglich eines weiteren Nichtvollgeschosses) vorgesehen. Es soll hinsichtlich seiner Höhe durch die Staffelung einzelner Gebäudeteile mit unterschiedlichen Geschossigkeiten gegliedert werden, so dass es sich insgesamt harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild einfügen wird.



Abb. 3: Städtebauliches Planungskonzept

Der Eingangsbereich der Seniorenresidenz ist in Richtung Norden zur dort liegenden privaten Verkehrsfläche ausgerichtet. Umgeben wird das Gebäude von einer Gartenanlage, die durch Fußwege und eine Terrasse mit Aufenthaltsbereich gestaltet wird. Im Süden umfasst die Gartenanlage weitere Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, so dass sich ein großzügiges Erscheinungsbild der Gartenanlage im Übergang zum anschließenden Freiraum ergibt. Nördlich und westlich an den Baukörper

schließt sich die Stellplatzanlage an. Die Freiflächen und insbesondere auch die Stellplatzanlage sollen durch die Pflanzung von Bäumen gegliedert und ökologisch aufgewertet werden. Darüber hinaus soll der überwiegende Teil des ortsbildprägenden Baumbestandes erhalten bleiben. Eine weitere ökologische Aufwertung erfährt das Gelände durch die Begrünung des Staffelgeschosses.

Verkehr

Für das Vorhaben sind nördlich und westlich des Gebäudes insgesamt 26 Stellplätze vorgesehen.

Die verkehrliche äußere Erschließung des Vorhabens ist über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur gesichert. Der wesentliche Teil des Verkehrsaufkommens soll über die eine Zufahrt von der nördlich angrenzenden Privatstraße die Einrichtung erreichen und verlassen können. Zu diesem Zweck soll die vorhandene Erschließungsstraße erweitert und ausgebaut werden. Eine zweite Zufahrt zur Straße „Im Brannten“ westlich des Vorhabengrundstücks ermöglicht im Wesentlichen die Befahrbarkeit des Grundstücks für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungswagen ohne Wendevorgänge.

Aufgrund der neu ausgebauten Privatstraße, der vorgesehenen Beschilderung und der Lage der Stellplätze am Eingangsbereich des Gebäudes ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil des entstehenden Verkehrsaufkommens die nördliche Zufahrt befahren wird. Im Gegensatz zur heutigen Situation, bei der die Anfahrt des Heimes bzw. Kindergartens ausschließlich über die Straße „Im Brannten“ erfolgt, ist eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des geplanten Erschließungskonzeptes der Seniorenresidenz eine verkehrssichere und verträgliche Anbindung gegeben ist.

Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der bereits vorhandenen Bebauung kann die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser gewährleistet werden.

Das im Plangebiet vom derzeitigen Gebäudebestand und weiteren versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden in eine vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Ein städtischer Mischwasserkanal befindet sich in der Straße „Im Brannten“. Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers zur Entwässerung des Grundstückes für die Seniorenresidenz wird auch künftig umweltverträglich über diese vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Zusätzlich infolge der im Plangebiet zu erwartenden Nutzung anfallende Wassermengen kann die vorhandene Kanalisation unter Berücksichtigung der o.g. gedrosselten Einleitmenge aufnehmen; die Kanäle sind dafür ausreichend dimensioniert.

7. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung, die in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Ausdruck kommt, dient das Plangebiet der Unterbringung eines Senioren- und Pflegeheims mit bis zu 80 Pflegeplätzen sowie von Einrichtungen für seniorenen- und behindertengerechtes Wohnen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen. Auf der Grundlage des § 11 BauNVO wird das Baugebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ festgesetzt und die folgenden Nutzungen als zulässig erklärt:

1. Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, etc.)
2. Gebäude für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
3. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften
4. Senioren- und behindertengerechte Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Arztpraxen
7. Büros
8. Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Die Ausnutzungskennziffern gem. § 17 BauNVO werden auf der Grundlage der konkreten Planungsabsicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Ausnutzungsgrad, der hinsichtlich GRZ und GFZ der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete entspricht, wird auf die besondere Lage im Übergang zum Freiraum reagiert. Zudem sollen für die Bewohner auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück ausreichend große Gartenflächen bereitgestellt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Oberkante der Gebäude gesteuert. Für das Baugebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Hochbauplanung auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus soll ein viertes Geschoss ermöglicht werden, welches jedoch bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss zu bewerten ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 472,0 m über NHN sichert für den Hauptbaukörper im nördlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche die angestrebte Gebäudehöhe von maximal 13 Metern planungsrechtlich ab. Sie basiert auf der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 459,50 m über NHN, die eine Mittelung der vorhandenen Geländehöhen im Umfeld darstellt. Für den südlichen Teilabschnitt der Bebauung wird die zulässige Gebäudehöhe auf 469,5 m reduziert, so dass hier ein maximal 10 Meter hoher Baukörper ermöglicht wird.

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens sind bei der Beschränkung der Gebäudeoberkante notwendige Überschreitungen bei der Errichtung von Geländern und Absturzsicherungen, Fahrstuhleinrichtungen und technische Aufbauten nicht auszuschließen. Da die Errichtung solcher Bauteile im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Höhenfestsetzung durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 2,0 m ermöglicht.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die Baukörper trotz der Errichtung solcher Anlagen insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügen werden.

7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das dem projektierten Baukörper mit seiner Terrasse (einschließlich eines Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht.

7.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze für das Baugebiet sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein. Die für die Stellplätze und deren Zufahrten vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, wesentliche Teile des Baumbestandes zu erhalten, werden insgesamt 10 Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. 4 weitere Bäume können aufgrund des erforderlichen Ausbaus der privaten Verkehrsfläche bzw. ihrer Nähe zum geplanten Baukörper nicht erhalten werden. Der Entfall dieser Bäume wird durch eine Festsetzung zur Sicherstellung einer Neupflanzung von sechs Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage kompensiert.

Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu sichern. Bei Abgang sind die entfallenden Bäume im Sinne der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung zu ersetzen.

Um eine Eingrünung der Stellplatzflächen und den Ersatz für die zu fällenden Bäume zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 4 angefangene Stellplätze ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V (GALK-Liste) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 20-25 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke) herzustellen sind. Zudem sind die Dächer der obersten Geschosse von Gebäuden dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie). Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

7.4 Verkehrserschließung

Verkehrsflächen

Das Grundstück der vorgesehenen Seniorenresidenz wird einerseits im Westen über die Straße „Im Brannten“ sowie andererseits im Norden über die angrenzende, private Verkehrsfläche erschlossen. Diese im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Erschließungsstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Straße „Im Brannten“ wird aufgrund der gegebenen Widmung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Dagegen werden die zwischen dem künftigen Seniorenheim und der neu errichteten Kindertagesstätte liegenden Bereiche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Gegenüber dem heutigen Zustand ermöglicht die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche durch Verbreiterung der südlichen Straßengrenze entlang des Sondergebietes einen verkehrsgerechten Ausbau der vorhandenen Zufahrt. Im Zuge der Verlegung der Südkante der Verkehrsfläche ist es möglich, im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche eine große Zahl an öffentlich zugänglichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung unterzubringen, die den Nutzungen im Umfeld (Seniorenheim, Kindertagesstätte, Skizentrum) zugutekommen.

Verbot der Ein- und Ausfahrt / Einfahrtbereich

Entlang der Straße „Im Brannten“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche festgesetzt, an denen eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig ist. Damit sollen an dieser Stelle weitere Grundstückszufahrten auf zum Schutz der Bäume weitgehend unterbunden werden. Davon ausgenommen sind die gemäß der Vorhabenplanung vorgesehenen Zufahrten, die als Einfahrtbereiche festgesetzt werden.

Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze können auf der betreffenden Grundstücksfläche untergebracht werden. Daneben sind im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche öffentliche Besucherparkplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

7.5 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Um die Stromversorgung des Umfeldes sicherstellen zu können, ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der zuständige Versorgungsträger hat hierfür eine Fläche im Norden des Gebietes im Bereich des heutigen Parkstreifens vorgeschlagen. Die ca. 16 qm umfassende Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festgesetzt.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchsetzung der baugestalterischen Absicht, auf dem Dach des obersten Geschosses eine Dachbegrünung vorzusehen, wird mit dem Bebauungsplan auf Grundlage von § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Demnach wird für das Sondergebiet vorgegeben, dass dort als Dachformen nur Flachdächer zulässig sind. Damit kann die vorgesehene Dachbegrünung ermöglicht werden.

8. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Brannten“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da er die Voraussetzungen hierfür erfüllt (vgl. Kap. 2). Damit kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die voraussichtlich erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Nachfolgend wird daher der Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen relevanten Schutzgüter, beschrieben und es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die vorliegende Planung prognostizierbar sind, überschlägig dargestellt und ihre Umwelterheblichkeit bewertet. Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand und Prognose der Auswirkungen

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Lärm- oder Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Es liegen auch keine Hinweise auf andere planungsrelevante Immissionen (v.a. Gerüche, Erschütterungen) vor.

Mit dem Vorhaben ist nutzungsbedingt eine allenfalls sehr geringe Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffemissionen im Plangebiet wie auch in seinem Umfeld verbunden, die aber voraussichtlich keine wesentlichen Unterschiede zur Belastung durch den bisherigen

Schullandheimbetrieb aufweisen werden. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne wesentliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung leistungsgerecht abgewickelt werden. Baubedingt, also zeitlich begrenzt, sind Schadstoffe, vor allem aber Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr absehbar.

Das Plangebiet ist nicht öffentlich erschlossen und hat weder unmittelbar noch mittelbar Bedeutung für die Freiraumversorgung oder Naherholung.

Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Schutzgut Mensch vorgesehen.

Bewertung

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird insoweit entsprochen, als erkennbar ist, dass sich an den derzeitigen Verhältnissen im Plangebiet sowie im Umfeld in Hinblick auf die Gesundheit der Menschen (Wohnfunktion, der wohnungsnahen Tages- und Feierabenderholung, der Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung insgesamt) keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Bestand

Die Vorhabenfläche umfasst die baulichen Anlagen der bestehenden Kindertagesstätte (ehem. Schullandheim) im Norden und gebäudebezogene Freiflächen im Süden. Die Freiflächen umfassen auch randliche Gehölzflächen mit teils älteren Bäumen, bestehen aber vornehmlich aus Grünlandfläche bzw. Rasen mit Spielgeräten und kleineren baulichen Anlagen. Im Norden schließt das Plangebiet eine Verkehrsfläche mit versiegelten und teilversiegelten Flächen ein. Der ökologische Wert der betroffenen Teilflächen ist überwiegend als gering bis allenfalls mittel zu bewerten.

Im Süden grenzt die freie Landschaft mit konventionell bewirtschafteten Grünlandflächen und Wald an. Im Osten befindet sich eine Freizeitanlage (Schulungsfläche des Skiverbandes mit Schanze), die ebenfalls von meist linearen Gehölzflächen umgrenzt ist, aber auch in erste flächige Waldbestände übergeht.

Prognose der Auswirkungen

Die betrieblichen Verkehrsflächen werden insbesondere aufgrund des steigenden Flächenbedarfes für den ruhenden Verkehr deutlich zunehmen, weshalb auch einige ältere Bäume weichen müssen, die randlichen Strukturen als solche bleiben aber erhalten. Der Ausgleich für die entfallenden Bäumen wird auf der Vorhabenfläche realisiert.

Der Störungsgrad der ehemaligen Nutzung als Schullandheim ist dem der geplanten Nutzung als Seniorenwohn- und Pflegeheim für ca. 80 Bewohner direkt vergleichbar und wird zu keinen erheblichen Veränderungen im näheren Umfeld führen.

Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

Bewertung

Die Analyse zum Schutzgut steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Artenschutzrechtliche Belange

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Umweltbüro Essen mit Datum vom 02.11.2020 vorgelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurde v. a. geprüft, ob sog. „planungsrelevante Arten“ durch den Abriss der bestehenden Anlagen und die Realisierung des Bauvorhabens betroffen sein könnten und ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienart und aller verzeichneten Vogelarten auszuschließen.“*

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung der Gebäude auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten.

Die Existenz von Sommerquartieren in Gebäuden von Fledermäusen ist u. a. in den Dachböden nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher bei einem Abriss zwischen Mitte Februar und Anfang November spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres (Wochenstubenzeit) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und gegebenenfalls Schutz- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Für den Fall eines Abbruchs in den Wintermonaten sind aus gutachterlicher Sicht keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Dass durch Rodungen keine Fledermausquartiere in Baumhöhlen entfallen, kann erst durch eine erneute Prüfung durch eine sachkundige Person im unbelaubten Zustand erfolgen.“

8.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Bestand

Im Plangebiet wäre ausweislich der Bodenkarte 1 : 50.000 der Bodentyp Braunerde zu erwarten, der in der Bewertungssystematik des Geologischen Dienstes NRW eine Schutzwürdigkeit aufgrund einer möglichen hohen Funktionserfüllung hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials aufweist. Schon in der digitalen Bodenkarte wird aber darauf hingewiesen, dass der Bodenaufbau vermutlich erheblichen Veränderungen unterlegen hat. Tatsächlich ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der intensiven Nutzung auch der gebäude-nahen Freiflächen (z. B. Spielplatz) anzunehmen, dass auf den für eine bauliche Nutzung

vorgesehenen Flächen kein natürliches Bodengefüge mehr vorhanden ist und daher kein gemäß § 1 Abs. 1 LBodSchG schutzwürdiger Boden vorliegt.

Nach Angaben des Geologischen Dienstes stehen im Plangebiet unter einer geringmächtigen Deckschicht aus sandige, kiesigem, teils tonigem Schluff (Hang- und Hochflächenlehm; Holozän, Quartär) die Ton- und Schluffsteine der Hobräck-Schichten (Eifelium, Mitteldevon) an, in die lokal bis zu mehrere Zehnermeter mächtige Lagen von Sandstein eingeschaltet sein können. Die quartärzeitlichen Lockergesteinen bilden eine geringdurchlässige Deckschicht. Die Festgesteine des Devons bilden einen Kluftgrundwasserleiter mit einer geringen bis sehr geringen Trennfugendurchlässigkeit. Die Durchlässigkeit kann entlang von Störungszonen, im Bereich von Sandsteinlagen und in der oberflächennahen Auflockerungszone leicht erhöht sein. Die gilt insbesondere bei Vorkommen der Sandsteine in der Auflockerungszone, die bereichsweise eine Mächtigkeit von rund 50 m Tiefe erreichen kann. Jedoch ist in den oberen 5-15 m durch eingeschwemmtes toniges Verwitterungsmaterial mit einer deutlich herabgesetzten Durchlässigkeit zu rechnen.

Somit ist der anstehende Boden für eine Versickerung gem. einschlägiger Regelwerke nicht geeignet. Da es sich nicht um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG, der eine Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung vorschreibt, nicht zur Anwendung.

Prognose der Auswirkungen

Durch die Errichtung des neuen Gebäudes sowie den betrieblichen Verkehrsflächen erfolgt eine Zunahme der versiegelten bzw. der befestigten Flächen. Betroffen sind hauptsächlich bereits anthropogen beeinträchtigte Flächen (versiegelte/befestigte Flächen, Anschüttungen, Spielplatz) mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen.

Vorgesehene Maßnahmen

In Hinblick auf den Bodenschutz wird eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberfläche von Stellplatzflächen aufgenommen.

Bewertung

Das Vorhaben ist mit einer Zunahme des Befestigungsgrades bzw. der Versiegelung verbunden. Diese hat jedoch nur geringen Flächenumfang und wäre bereits beim aktuellen planungsrechtlichen Zustand zulässig. Da nur bereits anthropogen überformte Flächen im Siedlungszusammenhang betroffen sind, werden die Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u. a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie die potenzielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Flächen zu beurteilen. Die Kleinflächigkeit der durch die Bauleitplanung ermöglichten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme lässt bereits erkennen, dass hinsichtlich des Schutzgutes Fläche keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Plangebiet wie auch unmittelbar daran angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser steht erst in größeren Tiefen an.

Aufgrund der o.g. Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung von auf befestigten Flächen abfließendem Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Das Vorhaben liegt in der Zone III des östlichen Bereichs des vorläufigen Wasserschutzgebiets „Genkeltalsperre“. Diese Zone III schützt das Oberflächeneinzugsgebiet des Stauweihers der Überleitung Badinghagen. Dieser Weiher steht über Rohrleitung und Stollen in direktem Kontakt mit der Genkeltalsperre, die der Trinkwassergewinnung dient.

Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen

In Hinblick auf den Gewässerschutz wird eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberfläche von Stellplatzflächen aufgenommen.

Bewertung

Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet und keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind, sind angesichts der geringen Größe des Plangebietes lediglich geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, deren Wirkung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Die Analyse zum Schutzgut Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

8.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die Lage des Plangebietes am äußersten Rande kleiner Siedlungsflächen lässt erkennen, dass lediglich eine eher geringe Überformung der lufthygienisch-klimatischen Verhältnisse vorliegt, die dem Klimatotyp Vorstadtklima entspricht. Dieser Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten und ist auch im weiteren Umfeld ausgebildet. Es ist somit weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld ein besonderer Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen. Den Klimatotyp „Vorstadtklima“ weist auch die

Klimaanalyse des LANUV (2018) aus, wenngleich deren Darstellungen aufgrund der methodischen Herleitung aus eher groben Nutzungsdaten für kleinteilige Planungen nur eine begrenzte Aussagekraft zukommt.

Prognose der Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird es keine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da sich die Nutzungsintensität nur in so geringem Umfang ändert, dass sich dies nicht auf den Klimatotyp auswirkt. Mit den zusätzlichen Befestigungen/Versiegelungen im nördlichen Plangebiet (v. a. durch private Verkehrsflächen) ist eine punktuelle und geringfügige Veränderung der Temperaturgänge verbunden, die durch die Beschattungen dieser Flächen mit Gehölzen weiter minimiert werden kann.

Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld lediglich geringfügige Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht aufgrund der offenen Anströmungsverhältnisse und der Siedlungsrandlage ohne größere Emittenten nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut Klima und Luft ist eine Festsetzung zur Begrünung von Dächern vorgesehen (extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 12 cm auf mindestens 80 % der Dachfläche).

Bewertung

Die geplante Mehrversiegelung führt zu keiner Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse. Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsraum durch die heterogene Siedlungsrandlage geprägt. Im Westen befindet sich ein Wohngebiet hauptsächlich bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Von hier aus wird der Blick auf das Plangebiet bzw. das Bestandsgebäude durch die die Grundstücksgrenze begleitende ältere Baumreihe (zumindest im belaubten Zustand) unterbrochen. Nach Osten wird der Blick durch die Sprungschanze geprägt, welche die Gehölzflächen überragt. Richtung Süden fällt das Gelände ab, wobei Sichtbeziehungen nach Süden über Intensivgrünland und Waldflächen bis in weite Entfernungen reichen. Von Süden in Richtung Plangebiet wird der Blick durch die das Grundstück säumende Gehölzreihe (außerhalb des Plangebietes) unterbrochen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht.

Für die Naherholung ist die Fläche nicht erschlossen.

Prognose der Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung nicht grundlegend verändern. Die Geschossigkeit des neuen Gebäudes wird sich erhöhen; die vorhandenen Baumreihen im Westen und Osten werden aber zum größten Teil und jene im Süden in Gänze erhalten bleiben, weshalb sich auch die Sichtbeziehungen nicht grundlegend verändern werden.

Vorgesehene Maßnahmen

Der Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut dient die vorgesehene Festsetzung zur Dachbegrünung.

Bewertung

Die Planung führt zu keinen erheblichen Veränderungen des Ortsbildes, da der geplante Neubau in etwa an die Stelle der Bestandsbebauung tritt und trotz seiner größeren Höhe keine dominierende Wirkung auf das Umfeld hat. Alle bestehenden Sichtbeziehungen bleiben ebenso erhalten, wie die blicklenkenden Gehölzbestände in Unterhanglage.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Prognose der Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

Bewertung

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

8.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines

Schutzgutes kann es beispielsweise zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopentwicklungspotential, aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsene Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die – bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter – geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) und die damit ebenfalls einhergehende Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

8.9 Anfälligkeit des Planvorhabens für Katastrophen, Störfälle und schwere Unfälle

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden textlichen Hinweis.

10. Kampfmittel / Altlasten

Im Verlauf des Verfahrens wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung in Bezug auf mögliche Kampfmittel im

Plangebiet durchgeführt. Demnach sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Ein Hinweis auf Altlasten besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

11. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Einsichtnahme von Unterlagen.

12. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange

12.1 Nachhaltigkeit der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die durch die Bebauungsplanaufstellung ermöglichte Seniorenwohnanlage wird sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und zu einer städtebaulichen Aufwertung und Versorgung von Meinerzhagen mit den benötigten Pflege- und Wohnplätzen für Senioren beitragen.

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

12.2 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen in der Verfügungsberechtigung der Investorin bzw. im Eigentum der Stadt Meinerzhagen; die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

12.3 Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Meinerzhagen. Der Investor wird sich in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Meinerzhagen und dem Investor abgeschlossen wird, u. a. zur Durchführung der folgenden Maßnahmen bzw. der dadurch entstehenden Kosten verpflichten:

- Ausbau der privaten Verkehrsfläche und verkehrsgerechter Anschluss dieser Straße an die Straße „Im Brannten“,
- Abstimmungspflichten bezüglich baulicher Ausführungsdetails
- Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung bzw. weitergehende Untersuchungen).

12.4 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Umweltbüro essen, Essen, 02.11.2020) (s. Anlage zur Begründung)

12.5 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.220 m ²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	615 m ²	8,5 %
Private Verkehrsfläche	760 m ²	10,5 %
Sondergebiet	5.830 m ²	80,8 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	2.200 m ²	
- davon Fläche für Stellplätze	1.380 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen	16 m ²	0,2 %

Essen, 31.08.2021

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Brannten“ der Stadt Meinerzhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 26.04.2021 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Brannten“ der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehöriger Entwurfsbegründung vom 11.01.2021 gebilligt und beschlossen, beides zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hiervon zu benachrichtigen und um Stellungnahme zur Planung zu bitten.

Dieser Entwurf mit Begründung hat entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis zum 28.07.2021 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 16.06.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 22.06.2021 sind die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Meinerzhagen nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den Bebauungsplan Nr. 78 „Im Brannten“ als Satzung und diese aktualisierte Begründung vom 31.08.2021 hierzu beschlossen.

Meinerzhagen, den

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung

Bebauungsplan Nr. 78 „Im Brannten“

in Meinerzhagen

Ausgangslage/Aufgabenstellung _____

Östlich der Straße „Im Brannten“ soll der Bebauungsplan Nr. 78 „Im Brannten“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, um eine Wohnbebauung (Seniorenresidenz mit 80 Einzelzimmerplätzen) zu ermöglichen (Abbildung 4). Das ca. 0,72 ha große Plangebiet ist derzeit teilweise baulich genutzt (temporäre Nutzung als Kindertagesstätte), teilweise als gebäudebezogene Freifläche. Die Bestandsbebauung (ehemaliges Schullandheim und weitere kleinere bauliche Anlagen) wird größtenteils entfallen (Abbildung 2).

Die Vorhabenfläche befindet sich am südlichen Rand der Stadt Meinerzhagen. Das Plangebiet fällt nach Norden und Süden um wenige Meter ab. Im Westen befindet sich Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern, aber auch zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar östlich grenzt das Gelände des Westdeutschen Skiverbandes an, auf dem zwei Sprungschanzen stehen, die über den umgebenen Baumbestand in der Höhe weit hinaus reichen. Ungefähr 250 m nordöstlich ist die Aggerquelle verortet. Die Agger fließt in Richtung Süden in einer Nähe von mindestens 170 m zum Plangebiet. Im Süden, getrennt durch eine Baumreihe, grenzt das Plangebiet an den Freiraum, der bei abfallendem Gelände von Intensivgrünland sowie Wald- und Forstflächen (getrennte Laub- und Nadelholzbestände) geprägt ist. Der naheliegendste geschlossene Waldbestand (ca. 0,5 ha) befindet sich südlich der Fläche des Skiverbandes, ca. 70 m vom Abbruch- und Neubauvorhaben entfernt (Abbildung 1).

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des 382.600 ha großen Naturparks „Sauerland-Rothaargebirge“ (nationaler Schutzgebietstyp) nicht im Bereich von Schutzgebieten. In wenigen hundert Metern Entfernung in Richtung Süden ist eine großflächige Verbundbiotopfläche (Wald und Grünland) im Informationssystem LINFOS dargestellt, um neben dem u. a. die Geburtshelferkröte, die Ringelnatter und die Zweigestreifte Quellschnecke als zu fördernde Zielarten verzeichnet sind.

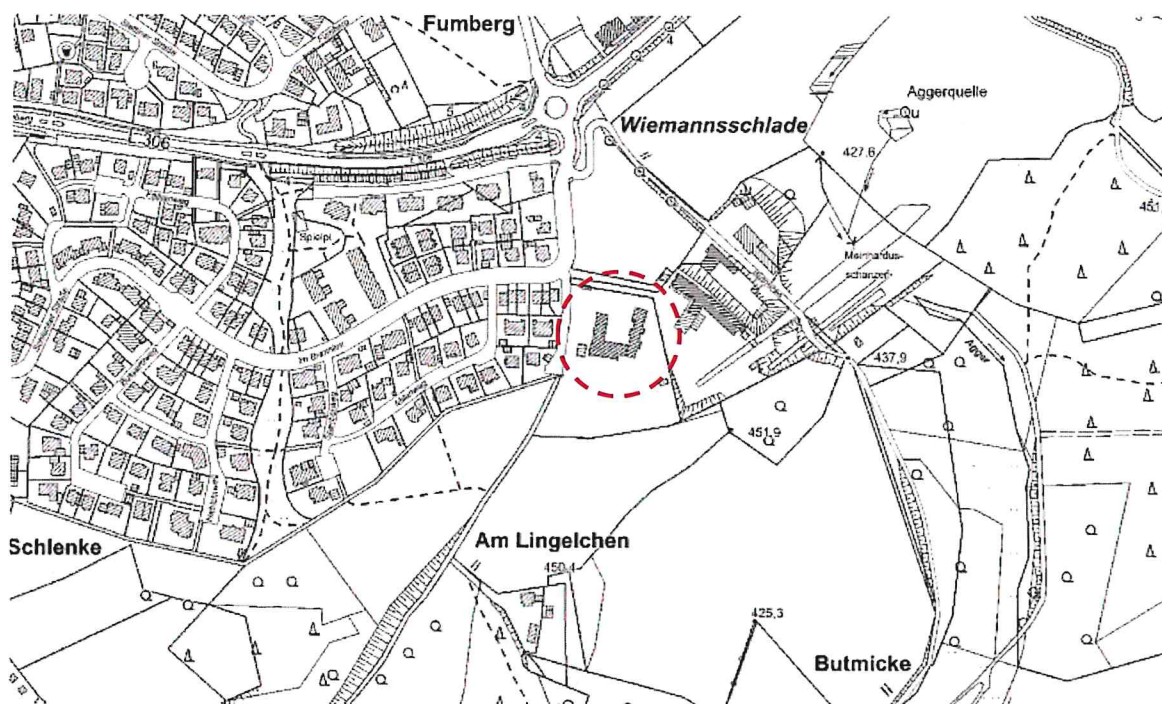


Abbildung 1: Lage der Vorhabenfläche (Land NRW (2020), dl-de/zero-2-0)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist über eine artenschutzrechtliche Prüfung zu untersuchen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können und die städtebaulichen Ziele *generell* in Zweifel ziehen, also unklar ist, ob das Eintreten mit artbezogenen Maßnahmen zu vermeiden ist. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen sog. „planungsrelevanter Arten“ lagen zu Beginn der Vorprüfung nicht vor. Daher ist zunächst eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Vorprüfung durchzuführen, die zwar eine Ortsbegehung, jedoch keine faunistischen Kartierungen umfasst.

Die Vorprüfung wird als Sichtprüfung durchgeführt. Im Mittelpunkt steht im Allgemeinen die Beurteilung des Artenschutzpotentials, also die Untersuchung auf Hangplätze und sonstige Hinweise auf aktuelle (hängende Tiere) oder frühere Vorkommen von Fledermäusen (Kot-/Urinspuren, tote Tiere etc.) sowie auf Vogelarten, die Gebäude oder Gehölze als Fortpflanzungsstätte nutzen.

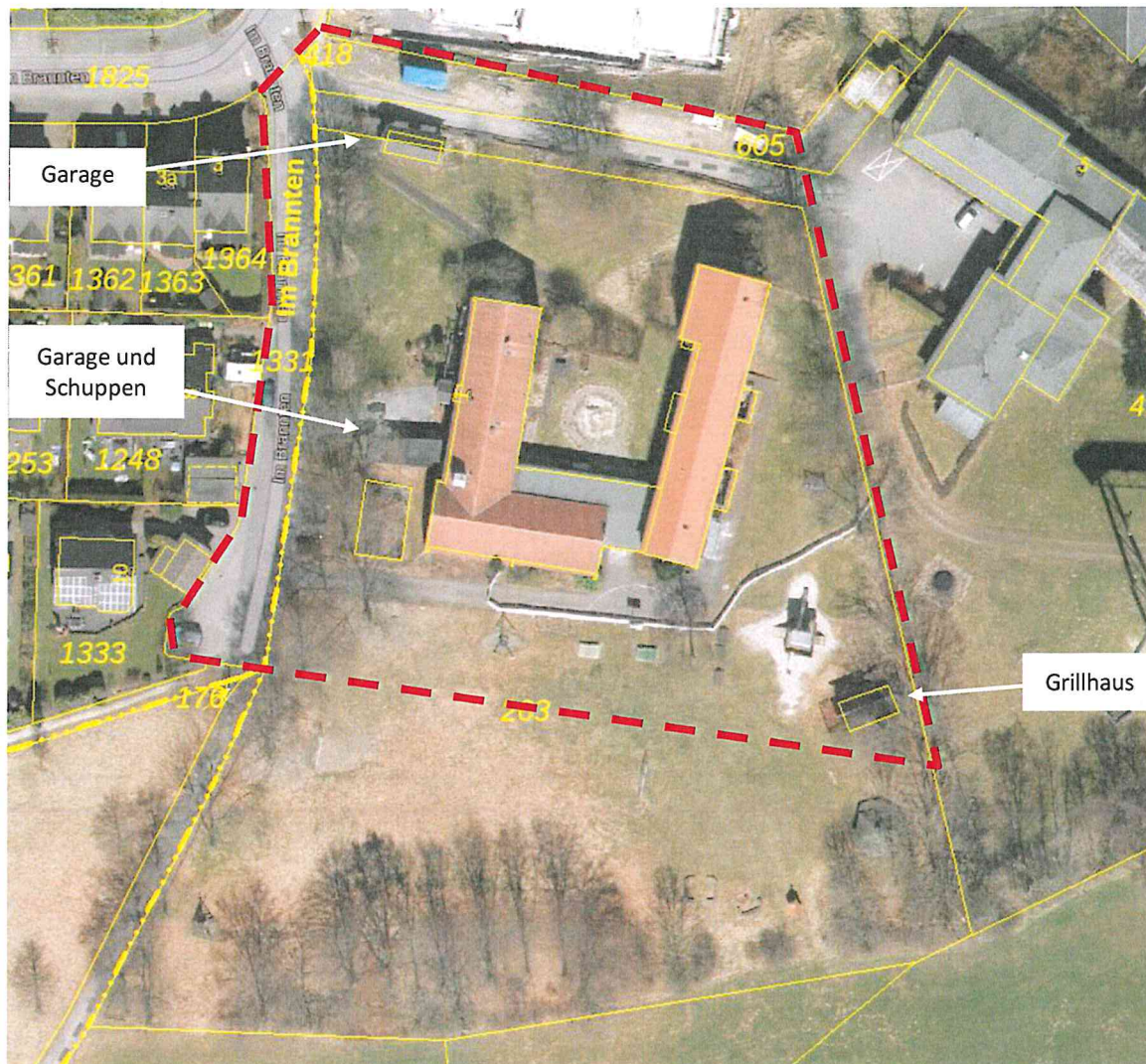


Abbildung 2: Luftbild der Vorhabenfläche mit Angabe des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 78, Bildflugdatum 07.04.2018 (Land NRW (2020), dl-de/zero-2-0)

Geplant ist die Errichtung einer dreigeschossigen Seniorenresidenz, welche im Norden des Flurstückes 263 (Flur 018) das ehemalige Schullandheim baulich ersetzen soll. Die sich südlich anschließende Freifläche ist nicht Teil des Geltungsbereiches des B-Planes (vgl. Abbildung 3). Deren erholungsorientierte Nutzung wird sich lediglich hinsichtlich der Gestaltung (Anlage einer Wegeführung) ändern.

Das Abbruchvorhaben wird neben dem ehem. Schullandheim auch eine Garage im Nordwesten sowie eine Garage im Westen mit angebautem Schuppen beinhalten. Ein noch vor wenigen Jahren instand gesetztes Grillhaus wird belassen.

Den Abbildungen 3 und 4 ist zu entnehmen, dass der Baumbestand bestehend aus älteren Laubbäumen, der die Vorhabenfläche einrahmt, überwiegend erhalten bleiben kann. Im Norden werden neben jungen Obstbäumen zwei Hainbuchen mit ungefähr 1,5 m und 1,7 m Umfang der neu arrangierten Verkehrsfläche weichen. Aufgrund der Nähe zum Neubau werden insgesamt vier ältere Laubbäume entfallen (u. a. eine Linde mit einem Stammumfang von ca. 2,1 m). Des Weiteren wird im Westen ein weiterer Baum wegen einer geplanten Zufahrt entfallen. Darüber hinaus betreffen erforderliche Rodung v. a. gebäudenahes, dichtes Ziergrün (Bodendecker) und anderes Strauchwerk.



Abbildung 4: Konzept mit Stand vom 08.10.2020 (Ergänzungen von vorhandenen Baumstandorten (ungefähre Lage) durch umweltbüro essen in rot)

Vorliegende Daten zum Artenschutz

Ergänzend zu den Untersuchungen auf der Vorhabenfläche wurde das **Fachinformationssystem (FIS)** des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene der Quadranten des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 25 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet im Plangebiet 21 Tierarten (s. Tabelle 1), die potentiell auftreten könnten: Es handelt sich um 19 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), den Abendsegler (Fledermausart) und die Geburtshelferkröte.

Tabelle 1: Mögliche planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4911 (2. Quadrant)

Art			Erhaltungszustand in NRW (KON)
Wissensch. Name	Deutscher Name	Status (im MTB; gem. Angaben LANUV)	
Säugetiere			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vögel			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschnalze	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Amphibien			
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
Erhaltungszustand: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt ↓ = Tendenz verschlechternd, ↑ = Tendenz verbessernd			
Internetabfrage vom 06.10.2020			

Untersuchungsumfang und Ergebnisse

Die Vorhabenfläche wurde am **08.07.2020** untersucht. Das ehemals als Schullandheim genutzte, ein- bis zweigeschossige Gebäude war zum Zeitpunkt der Begehung als Kindertagesstätte genutzt. Neben dem Hauptgebäude befinden sich auf der Vorhabenfläche noch ein Grillhaus sowie eine Garage mit angrenzendem Schuppen und eine weitere Garage. Das Grillhaus ist nicht Teil des Abbruchvorhabens.

Das unterkellerte U-förmige **Hauptgebäude** besteht aus drei Bereichen. Im Westen handelt es sich um ein eingeschossiges, L-förmiges Gebäudeteil mit verbundenen Satteldächern, im Osten um einen zweigeschossigen, länglichen Gebäudeteil, welches ebenfalls über ein Satteldach verfügt. Beide Gebäude sind über einen eingeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach im Süden verbunden. Im Norden grenzt ein Gehölzstreifen an den Gebäudekomplex an, sodass ein abgeschirmter Innenhof gebildet wird (vgl. Abbildung 2).

Die Fassaden sind zumeist mit Kunststoffschindeln verkleidet, ansonsten verputzt. Die Verkleidung ist an wenigen Stellen minimal beschädigt (Foto 8), auch unterseits sind keine für Fledermäuse ausreichend breite Spalten zum Einfliegen vorhanden. Der westliche (eingeschossige) Gebäudebereich verfügt an der Südseite über einen breiten Dachüberstand, der mit Holz verkleidet ist. Es sind Paneele verrutscht, sodass mehrere Zentimeter breite Öffnungen in den dahinterliegenden Hohlraum vorhanden sind (Potential für Gebäudebrüter und Fledermäuse, allerdings ohne Hinweise auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung). Weitere Beschädigungen oder generell vorhandene Öffnungen und Nischen an den Fassaden des Gebäudekomplexes wurden nicht festgestellt. Auch innenliegende Rollladenkästen sind nicht installiert. Der westliche Dachboden ist über einen mit einer Tür versehenen Treppengang zu erreichen, der östliche über eine ebenfalls dicht schließende Klappe. Der südwestliche Dachstuhl, der neben der tragenden Holzkonstruktion auch mit Stahlträgern ausgestattet ist, ist über eine mannshohe Öffnung im Mauerwerk (Blocksteine ohne Spalten) vom nördlich angrenzenden Dachboden lediglich einzusehen, da es sich um eine abgehangene Decke handelt. Alle Dachstühle sind an den Schrägen ungedämmt. Dämmmaterial ist aber an den Traufen vorhanden und bis auf den westlichen Dachbereich, der über einen Betonboden verfügt, auch freiliegend auf dem Boden. Im östlichen Dachboden lagen darauf wenige kleine Federn. Die Unterspannung ist an einigen Stellen beschädigt, sodass Dachpfannen sichtbar waren. Mit Ausnahme des südwestlichen Dachbereiches sind Firstzangen und Dachschrägenfenster verbaut. Letztere sind nicht abgedichtet (pot. Zugänge für Fledermäuse). Im südwestlichen Dachboden war kein Lichteinfall festzustellen.

Die sich im Westen zwischen Gebäudekomplex und der Straße Im Brannten befindende **Garage** mit Flachdach wies keine relevanten Öffnungen oder Spaltenverstecke auf. Der an die Garage angebaute **Holzschuppen**, der sich nahe dem Gebäude befindet, ist an einer Seite gänzlich offen. Auch über fehlende Holzleisten in den Wänden sind größere Zugänge vorhanden. Die (waagerechten) Dachsparren liegen auf den Schwellenhölzern auf, sodass Nischen vorhanden sind. Der Schuppen ist mit Dachpappe bedeckt.

Die zweite **Garage** befindet sich im Nordwesten an der Ecke der Straße Im Brannten und der West-Ost ausgerichteten Zufahrtsstraße, die zum Gebäude des Westdeutschen Skiverbandes führt. Sie ist mit einem abgegrenzten Satteldach ausgestattet, welches mit Dachpfannen bedeckt und unterspannt ist. Die Einsicht in den Dachboden ist über eine kleine Tür an einer Giebelseite möglich. Der Dachboden ist über ca. 2 cm breite Spalten an den Traufseiten und über größere Öffnungen an den Giebelseiten, die aus Holz gefertigt sind, sowohl für Fledermäuse als auch kleinere Vögel erreichbar. Der mit blickdichten Fenstern versehene Garagenraum selbst konnte nicht eingesehen werden, wies aber keine Zugänge für ebengenannte Tiere auf.

Bei dem **Grillhaus**, das bestehen bleiben soll, handelt es sich um ein noch vor wenigen Jahren instand gesetztes Fachwerkhäus. Es befindet sich ca. 25 m südöstlich des Gebäudekomplexes am Rand des Plangebietes. Das Gebäude weist keinerlei Spalten o. ä. auf.

Die **Freifläche** stellt sich hauptsächlich als Vielschnittrasen dar. Südlich und östlich des Gebäudekomplexes gibt es kleinere Spielplätze. Die West- und Ostseite des Grundstückes ist jeweils von einer Baumreihe bestehend aus älteren heimischen Laubbäumen begrenzt. Im Norden stocken neben relativ jungen Obstbäumen zwei ebenfalls ältere (einstämmige) Hainbuchen nebeneinander an der Zufahrtsstraße. Weitere Gehölze befinden sich wie bereits beschrieben als Gehölzstreifen ausgebildet unmittelbar nördlich des Gebäudekomplexes. Soweit einsehbar wurden keine Baumhöhlen, allenfalls gering ausgeprägte Astungswunden, festgestellt, hingegen aber der ein oder andere Vogelkasten.



Foto 1: Blick von Südwesten (Straße „Im Brannten“) auf das von einer Baumreihe begrenzte Plangebiet (PG)



Foto 2: dito, mit Blick auf die Zufahrt



Foto 3: Blick gen Osten; links: westlicher Gebäudeteil mit breitem Dachüberstand (s. nächstes Foto); hinten: PG-Grenze mit Baumreihe vor einer Sprungschanze



Foto 4: Dachüberstand nicht mehr vollständig intakt (Nischen für Gebäudebrüter und Fledermaushangplätze vorhanden)



Foto 5: Südseite des verschieden verkleideten Gebäudekomplexes mit gebäudenahem Ziergrün



Foto 6: westlicher, zweigeschossiger Gebäudeteil mit Kunststoffschildeln verkleidet (hier: Ostseite)



Foto 7: dito (Nordseite)



Foto 8: Fassadenverkleidung gering beschädigt und ...



Foto 9: ... unterseitig ohne Spalten



Foto 10: östlicher Gebäudeteil (hier Westseite) ebenfalls mit Kunststoffschindeln verkleidet (ohne Beschädigung)



Foto 11: dito (Nordseite)



Foto 12: Nordseite des Gebäudekomplexes
v. a. mit dichtem Strauchwerk bestanden
(Blick von Nordwesten)



Foto 13: ... selbiges Strauchwerk begrenzt Innenhof im Norden (Blick gen Osten vom Innenhof)



Foto 14: dito (Blick gen Westen)



Foto 15: dito (Blick gen Südwesten) ...



Foto 16: ... Satteldach des westlichen Gebäudeteils mit Übergang zum mittleren Gebäudeteil (mit Flachdach)



Foto 17: dito (Blick gen Norden)

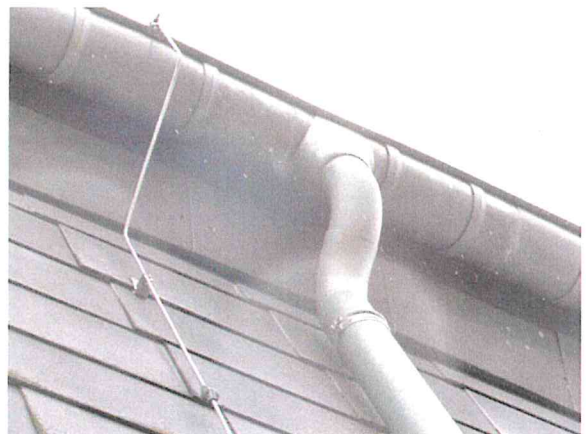


Foto 18: Übergang von Fassade zum Dach (ohne Spaltenverstecken (Fledermäuse))



Foto 19: Räumlichkeiten (hier westlicher Gebäudeteil mit abgehangener Decke) zum Zeitpunkt der Begehung noch als KiTa in Nutzung



Foto 20: keine Zugänge für Tiere vorhanden



Foto 21: dito (Gang im mittleren Gebäudeteil)



Foto 22: Bsp. für Spielzimmer



Foto 23: Bsp. für sanitäre Anlage

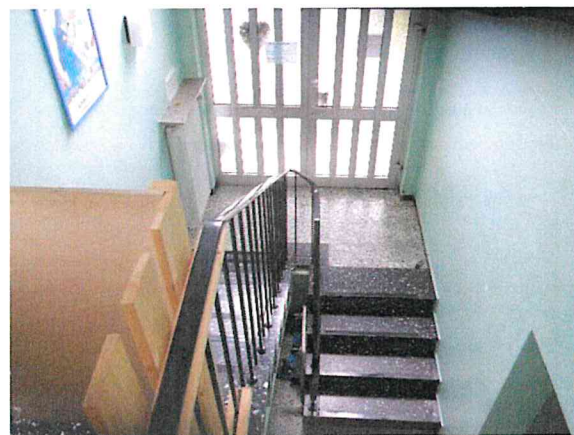


Foto 24: Bsp. für Treppenhaus



Foto 25: auch Kellerebene in Nutzung und ohne Zugänge für Tiere



Foto 26: dito



Foto 27: Versorgungsraum mit hohen Decken (keine Zugänge) ...

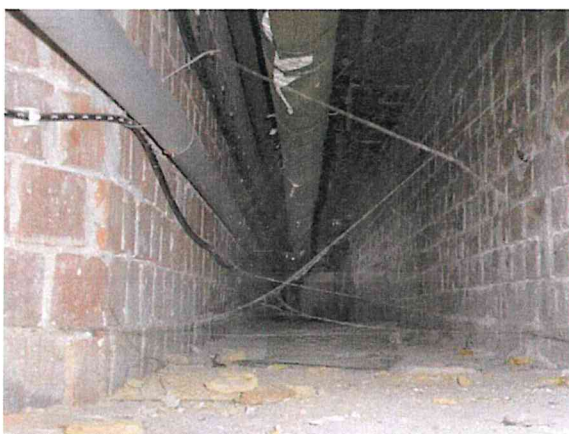


Foto 28: ... Schacht mit Leitungen (ebenfalls ohne Hinweise auf Tiere)



Foto 29: westlicher Dachboden ...



Foto 30: ... zu den Traufen hin gedämmt und ohne Zugänge von außen



Foto 31: Unterspannung an sehr wenigen Stellen beschädigt; keine Dämmung des Daches vorhanden



Foto 32: Giebelwand ohne Hangpotential (Fledermäuse)



Foto 33: Dachfenster ohne ausreichend große Öffnungen nach Außen



Foto 34: Übergang von westlichen zum südwestlichen Dachbodenenteil



Foto 35: südwestlicher Dachbodenbereich nicht begehbar (vgl. Foto 19); kein Lichteinfall

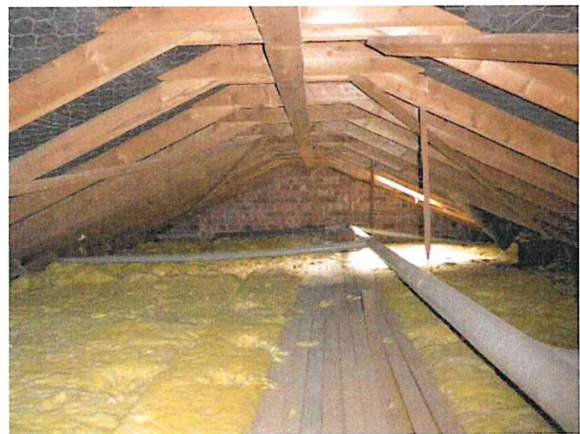


Foto 36: östlicher Dachboden ähnlich aufgebaut



Foto 37: First liegt frei; pot. Hangplätze vorhanden



Foto 38: kleine Federn (einziger Fund)



Foto 39: Schuppen und ...



Foto 40: ... Garage (ohne Zugänge) westlich des Gebäudes (entfallen)

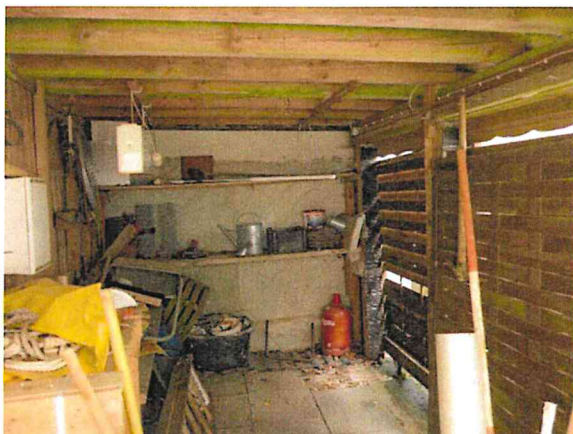


Foto 41: offener Schuppen mit Nischen unterm Dach (pot. Brutplätze)



Foto 42: Grillhaus im Südosten des PG bleibt erhalten



Foto 43: Garage im Nordwesten des PG (entfällt)



Foto 44: Dachboden für Tiere erreichbar über Öffnung in der Giebelwand ...



Foto 45: ... und Spalten an den Traufen



Foto 46: Blick von Norden auf PG; links: Garage; rechts: von Ahornen begleitete Straße „Im Brannten“



Foto 47: zwei tief beastete Hainbuchen im Norden ...



Foto 48: ... und eine Linde im Osten des PG entfallen



Foto 49: lediglich gering ausgeprägte Astwunden im Baumbestand festgestellt



Foto 50: Freifläche (Blick von Norden) mit Scherrasen



Foto 51: Spielgeräte im Osten ...



Foto 52: ... und südlich des Gebäudekomplexes



Fotos 53 & 54: Freifläche im Süden: Grundstück wird von außerhalb des PG liegenden Gehölzstreifen begrenzt



Fotos 55 & 56: Grünland südlich des Gehölzstreifens mit Übergang in die freie Landschaft

Wirkfaktoren

Die artenschutzrechtliche Prüfung eines Vorhabens zielt darauf ab, die mögliche Betroffenheit von tatsächlich auftretenden Arten abzuschätzen. Ist das Auftreten planungsrelevanter Arten im Einflussbereich der Maßnahme nicht sicher auszuschließen, sind diese im ersten Prüfungsschritt genau wie nachgewiesene Arten zu berücksichtigen. Wesentliche Informationen über das mögliche Auftreten von planungsrelevanten Arten liefert das Fachinformationssystem des LANUV. Im Rahmen der Vorprüfung ist aber auch allen anderen vorliegenden Hinweisen nachzugehen.

Um eine möglicherweise *erhebliche* Beeinträchtigung bestimmen zu können, müssen die Faktoren ermittelt werden, die zu einer solchen führen könnten. Je nach konkretem Einzelfall sind dabei die Art und Intensität, die Reichweite und Dauer sowie gegebenenfalls die Wiederkehrhäufigkeit der Wirkungs- und Beeinträchtigungsfaktoren zu beurteilen.

Zur Beurteilung von Vorhaben sind generell folgende Aspekte zu berücksichtigen und *auf den konkreten Einzelfall bezogen* genauer einzugrenzen:

1. **Verletzung oder Tötung von Individuen** (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
Maßstab: Individuum
2. Beschädigung, Zerstörung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruheräumen, also die Beseitigung **wesentlicher Habitatilemente** (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Maßstab: Individuum / lokale Population
3. **Erhebliche Störungen von Tieren** in Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten (= Verschlechterung des Erhaltungszustandes) (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Maßstab: lokale Population

1. **Individuenverluste** könnten z. B. eintreten, wenn nicht fluchtfähige Tiere betroffen werden (z. B. Jungvögel in Nestern oder Reptilien in der Winterruhe), weil das Vorhaben zu einem für die Art oder Artengruppe ungeeigneten Zeitpunkt umgesetzt werden soll (baubedingte Verluste). Als Beispiel für betriebsbedingte Verluste gelten z. B. Kollisionen nach Inbetriebnahme einer Straße.

Für die Beurteilung ist zu beachten, dass in Hinblick auf Vögel ein Verlust von Individuen in der Regel durch die Einhaltung der gesetzlichen Schutzzeiten (März bis September), einschließlich des Verzichtes auf die Beseitigung von Park- und Gartenbäumen in dieser Zeit, sichergestellt werden kann. Demgegenüber kann ein Eingriffsvorhaben außerhalb der (Vogel-) Schutzzeiten für Amphibien und Reptilien sowie Fledermäuse durchaus ungünstiger sein, da diese sich in dieser Zeit möglicherweise in einem immobilen Überwinterungsstadium befinden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Verluste kommen zum Beispiel in Betracht:

- Baufeldräumung außerhalb der Zeiten, in denen die betreffende Lebensstätte genutzt wird;
- rechtzeitiger Wegfang von Tieren (v. a. bei Amphibien und Reptilien) und anschließende Umsetzung von Maßnahmen zur Verhinderung einer Wiedereinwanderung in das Baufeld.

Verbotstatbestände werden dann nicht ausgelöst, wenn alle angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung ergriffen werden, also nur unvermeidbare Verluste auftreten, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Betriebsbedingte Tierverluste lösen dann keine Verbotstatbestände aus, wenn sich nach Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen und ggf. der Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen das Tötungsrisiko nicht *signifikant* erhöht.

2. **Wesentliche Habitatelemente** könnten zum Beispiel Horst- oder Höhlenbäume (für Tag- und Nachtgreife, Spechte, Fledermäuse), Sommer- und Winterquartiere in Bauwerken (für Fledermäuse) oder auch Stillgewässer (für Amphibien) oder Sonnenplätze (für Reptilien) sein. Reine Nahrungs- und Jagdbereiche, Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen nicht dem strengen Schutzregime, soweit es sich nicht um „*essentielle Habitatelemente*“ handelt.

Für die Beurteilung von besonderer Bedeutung ist, ob die ökologischen *Funktionen im räumlichen Umfeld* weiterhin erfüllt werden, die für *Individuen* verloren gehenden Habitatelemente also für die *lokale Population* nicht einzig und unersetzlich sind (§ 44 (5) BNatSchG).

3. **Erhebliche Störungen**, also solche Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern, können vielfältiger Art sein. Störungen in Folge der Unterschreitung von Fluchtdistanzen sind genauso zu betrachten, wie z. B. Störungen durch Erschütterungen, Lärm oder Licht.

Für die Beurteilung des möglichen Vorkommens planungsrelevanter Arten sowie möglicher Auswirkungen durch Störungen sind die *bestehenden Störungen* durch vorhandene Nutzungen zu berücksichtigen.

Die einzelnen Wirkungsfaktoren werden im Folgenden auf die einzelnen Artengruppen bzw. auf einzelne Arten bezogen angewandt.

A Amphibien

Die **Geburtshelferkröte** besiedelt vor allem Steinbrüche und Tongruben, im Siedlungsbereich auch Industriebrachen. Die Larven werden in sommerwarme Flachgewässer, Tümpel und Weiher aber auch in sommerkühle, tiefe Abgrabungsgewässer abgesetzt.

Für diese einzige im FIS verzeichnete Amphibienart gibt es auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Laichhabitate. Auch legt die Umgebungsnutzung keine Bedeutung als Landlebensraum für diese Art nahe.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist auszuschließen.

Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen.

B Vögel

Da die geplante Nutzung der Vorhabenfläche tendenziell mit weniger Störungen einhergeht als die vergangenen und aktuellen, ist das Eintreten nutzungsbedingter Störungen auszuschließen und wird nicht weiter betrachtet. Auch anlagebedingte Störungen können ausgeschlossen werden, weil die künftige Bebauung lediglich ein Geschoss mehr aufweisen wird und der Standort sowie die Flächeninanspruchnahme annähernd unverändert bleiben wird. Was die Beeinträchtigungen von Vogelarten betrifft, sind deshalb baubedingte Störungen durch Abbruch- und

Neubaumaßnahmen von Belang, die theoretisch dazu führen könnten, dass ein besetztes Nest bzw. Jungtiere verlassen wird bzw. werden.

Generell liegen derzeit bereits Störungen durch Nutzungen im Umfeld (z. B. Skisport, Verkehrswege, auch Waldwege) vor, die ein Vorkommen von im FIS verzeichneten störungsempfindlichen Vogelarten im gebäudenahen Bereich ausschließen. Dies betrifft die **Greifvogelarten, Wald-, Halboffen- und Offenlandarten**. Bei diesen Arten ist deshalb eine *erhebliche* Beeinträchtigung durch das Vorhaben mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit auszuschließen.

Auf der Vorhabenfläche wurden keine **Höhlenbäume** festgestellt, allerdings kann dieser Befund aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung nicht als abschließende Aussage angesehen werden. Ein Vorkommen aller im FIS verzeichneter baumhöhlenbewohnender Vogelarten (u. a. Spechte) kann dennoch ausgeschlossen werden, weil deren Lebensraumvoraussetzungen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden sind oder ihre Fluchtdistanz bereits mit der Bestandsbebauung deutlich unterschritten wird.

Da die Lebensraumvoraussetzungen für die im FIS verzeichneten Arten, die auf **fließende oder stehende Gewässer** angewiesen sind, im Plangebiet nicht vorliegen, ist bei diesen Arten eine *erhebliche* Beeinträchtigung durch das Vorhaben mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit auszuschließen.

An oder in den **Gebäuden** wurden keine Nester festgestellt, weshalb eine Betroffenheit von Schwalben und Staren mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden kann. In Hinblick auf die (sonstigen) FIS-Arten, die an oder in Gebäuden brüten (Turmfalke und Waldkauz) gilt, dass deren Lebensraumvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG auszuschließen.

Aus gutachterlicher Sicht bedarf es darüber hinaus keiner weitergehenden Untersuchungen.

Auf die Hinweise zu nicht planungsrelevanten Arten (F Sonstige Arten) wird verwiesen.

C Säugetiere (Fledermäuse)

Fledermäuse könnten prinzipiell auf drei Wegen von einem Vorhaben (Windkraftanlagen und Schnellstraßen mit ihren besonderen Anforderungen sind gesondert zu betrachten) betroffen sein:

1. wenn als Leitlinien für Distanzflüge dienende Vegetationsstrukturen beseitigt oder wesentlich verändert werden;
2. wenn *essentielle* Jagdhabitats beseitigt werden (nicht essentielle Jagdhabitats unterliegen nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG);
3. wenn Quartiere bzw. Hangplätze erheblich gestört oder sogar temporär oder dauerhaft beseitigt werden (im ungünstigsten Fall können dabei auch Individuen verletzt oder getötet werden)

zu 1.: Ausgeprägte Leitlinien für Distanzflüge in Form von Gehölzbeständen sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

zu 2.: Im Plangebiet gibt es keine essentiellen Jagdhabitats für Fledermäuse. Die vom Vorhaben in Anspruch zu nehmenden, versiegelten oder mit gebäudenahem Ziergrün bestandenen Flächen stellen im räumlichen Kontext häufig anzutreffende Lebensräume dar und sind schon aus diesem Grund nicht als essentiell zu beurteilen.

zu 3.: Bei der im FIS verzeichneten Fledermausart „Abendsegler“ handelt es sich um eine **baumhöhlenbewohnende Art**. Der Abendsegler ist auch mit Winterquartieren in NRW bekannt. Auf der Vorhabenfläche wurde zwar auf Baumhöhlen untersucht, aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung ist die Prüfung aber nicht als abschließend zu betrachten. Insbesondere gilt, dass die zu rodenden Bäume teilweise große Stammumfänge aufweisen, sodass eine für Fledermäuse Aushöhlung theoretisch vorhanden sein kann.

Im FIS sind keine **Gebäudefledermäuse** aufgelistet. Die Zwergfledermaus gilt es dennoch hier zu betrachten, da sie aufgrund ihrer relativ geringen Lebensraumsprüche eine durchaus weitverbreitete Art (in einem guten Erhaltungszustand) in NRW ist (vgl. Rasterkarten im FIS).

An oder in den abzubrechenden Gebäuden wurden aus gutachterlicher Sicht in folgenden Bereichen ein Potential für **Sommerquartiere** (Zwischenquartiere/Tageshangplätze und/oder Wochenstuben) festgestellt bzw. dieses kann nicht mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit ausgeschlossen werden, wenngleich keine Hinweise auf solche vorliegen:

- Gebäudekomplex:
 - südwestlicher Dachüberstand
 - Dachböden
- Dachboden der Garage im Norden

Winterquartiere können aufgrund fehlender Frostfreiheit mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es ist somit erkennbar, dass für das Vorhaben (Abriss und Rodung) zwar allgemeine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, die artenschutzrechtlichen Belange der Beseitigung der baulichen Anlagen aber nicht prinzipiell entgegenstehen. Es wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Der Abriss im Winterhalbjahr (1. November bis 20. Februar¹) kann ohne spezielle Schutzmaßnahmen erfolgen.
Die entfallenden Bäume sind unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten, die ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen sind, auf Baumhöhlen und ggf. deren Besatz (mittels Endoskopie) durch eine sachkundige Person zu prüfen. Kommt die Untersuchung zu einem positiven Ergebnis (Baumhöhlen mit potentiell oder nachgewiesenem Besatz), ist das weitere Vorgehen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten sind in diesem Fall vorerst zu unterbrechen. Alternativ, um Verzögerungen im Planungsablauf zu vermeiden, kann die Prüfung auch bereits im Vorfeld (im selben Rodungsjahr) erfolgen, wobei nachgewiesene Baumhöhlen, die keinen Besatz aufweisen, sogleich zu verschließen sind, um eine künftige Nutzung bis zur Rodung zu vermeiden.
- Sollte der Abriss in der **Zeit zwischen dem 21. Februar und 31. Mai** oder in der **Zeit zwischen dem 16. August und 31. Oktober** erfolgen¹ (Zwischenquartiere) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sich auf mögliche Sommer- oder Zwischenquartiere beziehen und das Ziel haben, möglicherweise anwesenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen bzw. eine Quartierbildung zu vermeiden.
 - Der Abriss aller Spitzdächer ist jeweils in zwei Schritten vorzunehmen. Dabei werden zunächst auf etwa einem Drittel des Daches die Ziegel entfernt. Der weitere Abriss des jeweiligen Daches wird mit einer Verzögerung von mindestens einem Tag durchgeführt.
 - Die Verkleidung an der südwestlichen Dachüberstandes des Gebäudekomplexes ist behutsam, beginnend an einer Seite und sukzessive vorarbeitend zu den Seiten hin zu entfernen.

¹ Da das Verhalten der Tiere witterungsabhängig ist, können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bedarfsfall Abweichungen von den Terminen vereinbart werden, die aber keinesfalls mehr als zwei Wochen betragen sollten.

Hinsichtlich der Rodungen von ggf. Bäumen mit Fledermausquartieren gilt die Maßnahme des vorgenannten Zeitraumes.

- Ein Abriss während der **Wochenstubenzeit** (bis 15. August) ist in Hinblick auf einen größtmöglichen Schutz zu vermeiden, obgleich keine Hinweise auf Wochenstuben vorliegen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Kartierung der Vorhabenfläche mittels Ultraschalldetektor durch eine sachkundige Person erforderlich. Werden dabei keine Hinweise auf Quartiere erlangt, so ist der Abriss max. zwei Tage später zu beginnen, wobei es Unterbrechungen von mehr als zwei Tagen zu vermeiden gilt. Wenn bei der Begehung keine Hinweise auf eine Wochenstube gewonnen werden, ist der Abriss in gleicher Weise wie in den beiden vorgenannten Zeiträumen vorzunehmen, da auch bei einer Untersuchung mit Ultraschalldetektor, die keinen Hinweis auf eine Wochenstube erbrachte, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere Tageshangplätze in den besagten Bereichen aufsuchen. Kommt die Kartierung zu einem positiven Ergebnis, so ist das weitere Vorgehen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten sind dann vorerst zu unterbrechen.

Hinsichtlich der Rodungen von ggf. Bäumen mit Fledermausquartieren gilt die Maßnahme des vorgenannten Zeitraumes.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG auszuschließen, soweit der Abriss in der skizzierten Weise mit den beschriebenen zeitlichen Einschränkungen erfolgt.

Ein Abriss zwischen dem 21. Februar und dem 31. Oktober ist nur unter Beachtung der genannten Schutzmaßnahmen zulässig. Während der Wochenstubenzeit (1. Juni bis 15. August) bedarf es einer erneuten Untersuchung (Ultraschalldetektion) der Vorhabenfläche.

Schutzmaßnahmen sind bei einem Abriss der Gebäude zwischen dem 1. November und dem 20. Februar aus gutachterlicher Sicht verzichtbar.

Entfallende Bäume sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen zu untersuchen.

Gegebenenfalls ist Ersatz (z. B. Fledermauskästen) für entfallende Quartiere zu schaffen.

D Reptilien

Das Landschaftsinformationssystem des LANUV weist wenige hundert Meter im Süden eine Biotopverbundfläche aus, deren Zielart neben der Geburtshelferkröte auch die (nicht planungsrelevante Art) **Ringelnatter** (*Natrix natrix*) ist, weshalb auch diese – ohne im FIS gelistet zu sein – hier betrachtet wird.

Die **Ringelnatter** kommt in einem breiten Spektrum an offenen und halboffenen Lebensräumen vor, bevorzugt allerdings feuchte, strukturreiche und gewässernahe Bereiche.

Da es auf der Vorhabenfläche weder feuchte noch strukturreiche oder gewässernahe (Agger mind. 170 m entfernt) Bereiche gibt und das Plangebiet bereits bebaut und intensiv genutzt ist (regelmäßige Anwesenheit zahlreicher Menschen mit entsprechender Scheuchwirkung), ist auch diese Art vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist auszuschließen.

Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen.

E Libellen

Das Landschaftsinformationssystem des LANUV weist wenige hundert Meter im Süden eine Biotopverbundfläche aus, deren Zielart neben der Geburtshelferkröte und der Ringelnatter auch die (nicht planungsrelevante Libellenart) **Zweigestreifte Quelljungfer** (*Cordulegaster boltonii*) ist, weshalb auch diese – ohne im FIS gelistet zu sein – hier betrachtet wird.

Da die Entwicklungsstadien von Libellen an Gewässer gebunden sind, kann unabhängig von der Kenntnis spezifischer Lebensraumanprüche eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben für diese Art ausgeschlossen werden.

F Sonstige Arten

Die wenigen Federn, die auf dem östlichen Dachboden des Schullandheimes gefunden wurde, stammen höchstwahrscheinlich von einem kurzen Aufenthalt eines Vogels, welcher über ein ehemals kurzfristig geöffnetes Dachfenster in den Dachboden gelangte. An oder in den Gebäuden wurden zwar weder aktuell noch ehemals genutzte Nester festgestellt, dennoch sind folgende Potentiale für Neststandorte vorhanden.

- Gebäudekomplex:
 - südwestlicher Dachüberstand
 - Dachböden
- Dachboden der Garage im Norden

Dementsprechend ist in Hinblick auf die nicht zu den sogenannten „planungsrelevanten“ zählenden, aber **europäisch oder national geschützten Vogelarten** (v. a. den kulturfolgenden Arten) mit der Umsetzung des Vorhabens kein Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen verbunden, soweit folgende empfohlene Schutzmaßnahmen bei einem Abriss **während der Brutzeit** durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass keine flugunfähigen Tiere beeinträchtigt werden:

- Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zur zeitlichen **Einschränkung von Rodungsarbeiten** – einschließlich der Entfernung von Rankpflanzen an den Gebäuden – zwischen dem 1. März und dem 30. September. Das **Rodungsgut** ist vor Beginn der Brutsaison zu entfernen.
- Erneute **Sichtprüfung auf besetzte Nester** in den o. g. einsehbaren Bereichen ungefähr zwei Tage vor Beginn der Abbruchtätigkeiten. Diese Prüfung kann ohne besonderen Sachkundenachweis vorgenommen werden.

In den Wintermonaten sind keine derartigen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Bedarf an weiteren speziellen Untersuchungen oder an Vorgaben zum Schutz oder zur Vermeidung besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.

Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund **fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität** auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der **im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienart und aller verzeichneten Vogelarten auszuschließen**.

Hinsichtlich **Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten** sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung der Gebäude auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten.

Die Existenz von **Sommerquartieren in Gebäuden von Fledermäusen** ist u. a. in den Dachböden nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher bei einem Abriss

zwischen Mitte Februar und Anfang November spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres (**Wochenstubenzeit**) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und gegebenenfalls Schutz- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Für den Fall eines Abbruches in den Wintermonaten sind aus gutachterlicher Sicht keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Dass durch Rodungen keine Fledermausquartiere in **Baumhöhlen** entfallen, kann erst durch eine erneute Prüfung durch eine sachkundige Person im unbelaubten Zustand erfolgen.

*Aus gutachterlicher Sicht und aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes wäre es wünschenswert, auch unabhängig von Auflagen bei den neuen Gebäuden **Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel** (z. B. Haussperlinge, Mauersegler) vorzusehen. Dies ist jedoch nicht verpflichtend aus gesetzlichen Vorgaben abzuleiten.*

*Gleiches gilt für die Gestaltung der betrieblichen **Freiflächen**, bei denen für nicht gehölzbestandene Teilbereiche möglichst arten- und blütenreichen Wiesen und bei gehölzbestandenen Flächen vorzugsweise einheimische und für den Standort geeignete Arten gewählt werden sollten.*

*Zudem ist hinsichtlich der **Beleuchtung** von Gebäuden, Gehwegen und Straßen auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Auch ist es von Bedeutung, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern.*

Essen, 2. November 2020



Anna Heinrichs

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Brannten“ der Stadt Meinerzhagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 26.04.2021 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Brannten“ der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehöriger Entwurfsbegründung vom 31.08.2021 gebilligt und beschlossen, beides zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden hiervon zu benachrichtigen und um Stellungnahme zur Planung innerhalb angemessener Frist zu bitten.

Dieser Entwurf hat mit zugehöriger Begründung vom 31.08.2021 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis zum 28.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 16.06.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 22.06.2021 sind die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung innerhalb der Offenlagefrist gebeten worden.

In seiner Sitzung am 04.04.2022 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den Bebauungsplan Nr. 78 „Im Brannten“ als Satzung und diese Begründung vom 31.08.2021 hierzu beschlossen.

Meinerzhagen, den 03.04.2022

Der Bürgermeister



(Nesselrath)

