

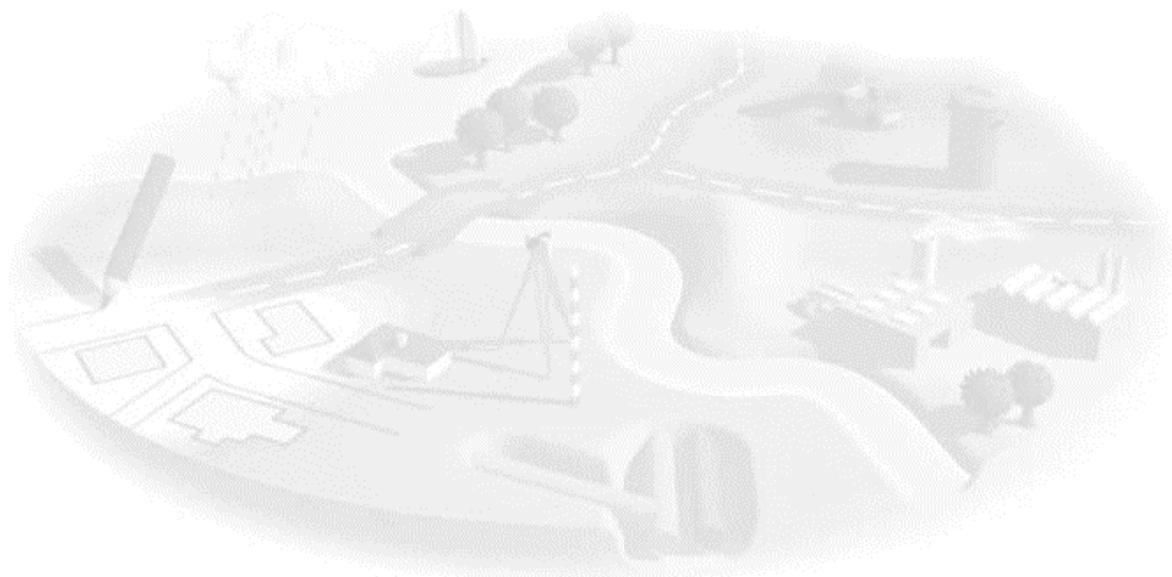


Gemeinde Schlangen

Bebauungsplan Nr. S 12

„Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße
und Schützenstraße“
- 15. Änderung -

Begründung gem. § 9 (8) BauGB



Verfahrensstand:
Fassung vom:

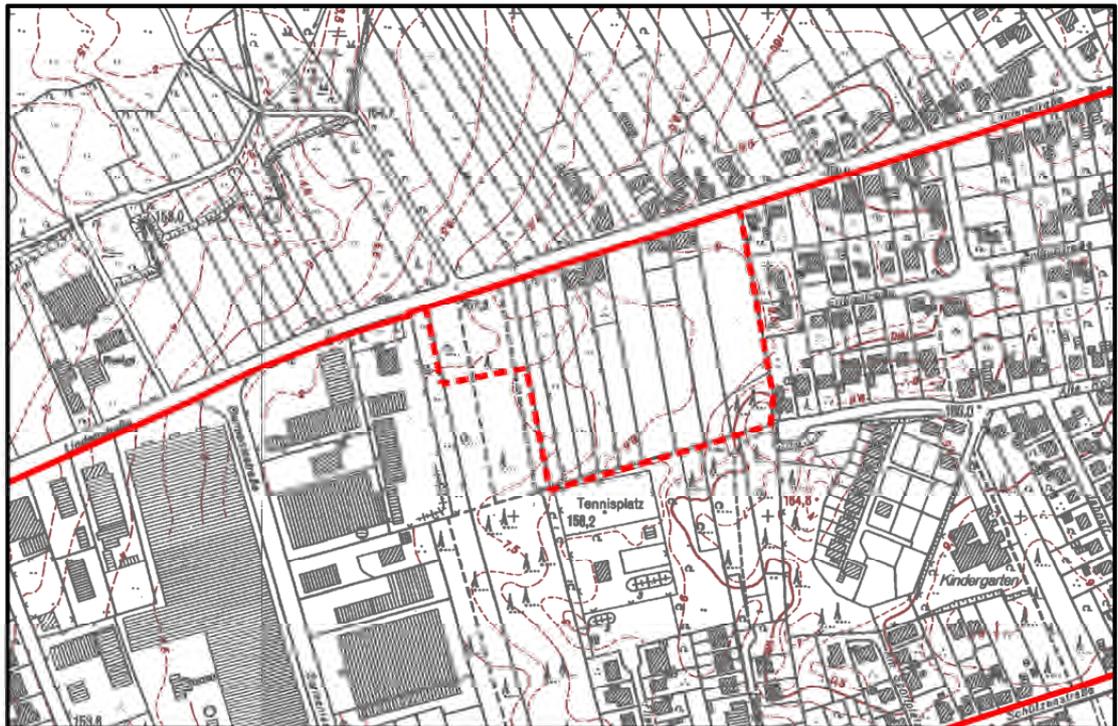
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| I. GELTUNGSBEREICH | 2 |
| II. BESTANDTEILE | 3 |
| III. VERFAHRENSABLAUF | 3 |
| IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG | 4 |
| 1. VORGABEN ZUR PLANUNG | 4 |
| 1.1 BESTAND / NUTZUNGSBINDUNGEN | 4 |
| 2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 5 |
| 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE | 6 |
| 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 7 |
| 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 7 |
| 4. ERSCHLIEßUNG | 8 |
| 4.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG | 8 |
| 4.2 ENTWÄSSERUNG | 9 |
| 5. ALTABLAGERUNGEN UND BODENSCHUTZ | 10 |
| 5.1 FLÄCHEN MIT BODENBELASTUNGEN UND DEREN KENNZEICHNUNG | 10 |
| 5.2 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG UND VORRANGIGE INANSPRUCHNAHME VON BRACHFLÄCHEN | 10 |
| 5.3 ERHALT SCHUTZWÜRDIGER BÖDEN | 11 |
| 5.4 VERMEIDUNG VON NACHTEILIGEN BODENVERÄNDERUNGEN | 11 |
| 6. UMWELTBELANGE | 12 |
| 6.1 UMWELTPRÜFUNG | 12 |
| 6.2 EUROPÄISCHES NETZ "NATURA 2000" | 12 |
| 6.3 SCHUTZGEBIETE | 12 |
| 6.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG | 13 |
| 7. RECHTSGRUNDLAGEN | 15 |

I. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße und Schützenstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Schlangen, Flur 15 und umfasst mit den Flurstücken Nr. 39 (tlw.), 40 (tlw.), 42 (tlw.), 43 (tlw.), 44, 45, 46, 2110, 2111, 48, 49, 2130, 2131, 2132, 2102, 2103, 52 und 53 einen rd. 36.196 m² großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. S 12.



Er wird begrenzt

- im Norden durch die „Lindenstraße“
- im Osten durch die Flurstücke 2315, 2316, 2317, 2318, 1484 und 1485 (Flur 15, Gemarkung Schlangen)
- im Süden durch die Flurstücke 1633, 2227, 609 und 1769 (Flur 15, Gemarkung Schlangen)
- im Westen durch die Flurstücke 43 und 38 (Flur 15, Gemarkung Schlangen)

Die genauen Grenzen der Bebauungsplanänderung sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich festgelegt.

II. BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planwerk mit den Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen
- der Begründung und
- dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

III. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 27.06.2019 durch den Rat der Gemeinde Schlangen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Juli 2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke informiert und um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (06.09.2019) gebeten. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise zur geplanten Änderung wurden nach Abwägung durch den Rat der Gemeinde Schlangen in dem Entwurf - Plan- und Schriftwerk - zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 berücksichtigt oder begründet abgewiesen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde durch den Rat der Gemeinde Schlangen am 12.12.2019 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Planung lag in der Zeit vom 06.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 gem. § 3 (2) BauGB offen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. Februar 2020 erneut um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (06.03.2020) gebeten. Mit Schreiben vom 19. Februar 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die Verlängerung der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung um eine Woche also bis zum einschließlich 13. März 2020 (Ende Offenlegungsfrist) hingewiesen. Nach eingehender Prüfung aller Umstände wurden die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt. Der Rat der Gemeinde Schlangen hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 im Rahmen eines Dringlichkeitsbeschlusses vom 13. Mai 2020 die Überarbeitung des Entwurfes sowie die erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 lag in der Zeit vom 22.06.2020 bis zum 08.07.2020 gem. § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Juni 2020 erneut um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (08.07.2020) gebeten. Während der Offenlegung konnte gem. § 4 a (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen Stellung genommen werden. Nach eingehender Prüfung aller Umstände wurden die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt. Diese wurden durch den

Rat der Gemeinde Schlangen in seiner Sitzung am 23.07.2020 begründet abgewiesen oder in das Schriftwerk übernommen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte durch den Rat der Gemeinde Schlangen am 23.07.2020.

Am 23.09.2021 beschloss der Rat der Gemeinde Schlangen, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und den Bebauungsplan als Entwurf auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht gem. § 2 (2) BauGB und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, durchzuführen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist.

Der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind der Begründung beigefügt.

IV. Erläuterungen zur Planung

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Bestand / Nutzungsbindungen

1.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

1.1.2 Flächennutzungsplan

Der zz. geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Die Darstellung der Wohnbauflächen setzt sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus in nordöstliche Richtung fort.

Für die Flurstücke 39, 40 und 42 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) stellt der zz. geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangen Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB dar. Die Darstellung von Grünflächen setzt sich in südliche Richtung fort.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Für die Nutzung der Flurstücke 39 (tlw.), 40 (tlw.) und 42 (tlw.) (Flur 15, Gemarkung Schlangen) als „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ erfolgt parallel eine Änderung des zz. geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangen.

1.1.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. S 12 (14. Änderung) gesichert.

Zurzeit ist der Geltungsbereich der 15. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In nördlicher Richtung grenzt die „Lindenstraße“ an den Änderungsbereich, die zugleich auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 12 darstellt. In östlicher Richtung grenzt „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO und in westlicher Richtung grenzen „Gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO an den Änderungsbereich. In südlicher Richtung befinden sich Waldflächen und Sportanlagen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. S 12 der Gemeinde Schlangen liegt zz. in 14. Änderung rechtskräftig vor. Er setzt für die Flurstücke Nr. 46, 2110, 2111, 48, 49, 2130, 2131, 2132, 2102, 2103 und 52 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Bei dem Flurstück 53 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) handelt es sich um eine Waldfläche gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB. Die Flurstücke 44 und 45 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) sind als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die Flächen befinden sich nun größtenteils in Besitz eines Investors. Dieser beabsichtigt das Plangebiet zu erschließen und einer Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern und im rückwärtigen Bereich mit Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Die Flurstücke 52 und 53 befinden sich zurzeit noch in Privatbesitz. In der Planzeichnung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB war auf Wunsch des Grundstückseigentümers die überbaubare Fläche für das Flurstück 52 aufgehoben und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Die Erschließungsstraße wurde aufgrund dessen in westliche Richtung verkürzt.

Zwischenzeitlich geführte Gespräche haben dazu geführt, dass für das Flurstück 52 wieder überbaubare Fläche sowie „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Das Flurstück 53 wird weiterhin als Fläche für den Wald ausgewiesen. Die Erschließungsstraße wird in östliche Richtung verlängert. Zudem wird im Bereich der Flurstücke 44 und 45 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) ebenfalls überbaubare Fläche ausgewiesen. Des Weiteren wird der B-Plan in westliche Richtung um eine Fläche für den Gemeinbedarf erweitert. Hier entsteht zukünftig ein Kindergarten.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellung soll der Bebauungsplan angepasst werden, so dass die überbaubare Fläche im Bereich der Flurstücke Nr. 44 und 45, Flur 15, Gemarkung Schlangen, und der B-Plan in westliche Richtung durch die Fläche für den Kindergarten erweitert wird.

Es werden zusammenhängende, weit gefasstes Baufenster entsprechend des zz. rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen.

Die Gemeinde Schlangen hat mit der Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO in ihrem zz. geltenden Flächennutzungsplan bereits die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des in der Gemeinde Schlangen gelegenen Flurstücks als Wohngebiet geschaffen. Für die zukünftige Fläche des Kindergartens erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangen.

Die Gemeinde Schlangen ist bestrebt Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer Bebauung zu bieten und vorhandene Baulücken in der Gemeinde Schlangen zu schließen.

Zur Sicherung des Charakters der angrenzenden Wohngebiete und der vorhandenen Ortssituation aber auch um eine unerwünschte, gebietsuntypische und ungeordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und um die städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde zu dokumentieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich.

3. Begründung der Planinhalte

Das Plangebiet soll im Sinne einer Ergänzung der umgebenden - vornehmlich von freistehenden und gering verdichteten Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägten - Wohngebiete entwickelt werden und sich möglichst selbstverständlich in die städtebaulichen dörflich geprägten Strukturen einfügen.

Das Plangebiet liegt nahe dem militärischen Übungsplatz-Sennelager. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Betriebsablauf, insbesondere durch Schießlärm, zu rechnen. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die britischen Streitkräfte werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Ebenfalls grenzt das Plangebiet in westlicher Richtung unmittelbar an eine Gewerbegebietsfläche. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen zu rechnen. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Verursacher werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Schutz vor Lärmemissionen kann durch geeignete Maßnahmen an den Hochbauten erreicht werden. Bauwillige Bürger werden im Zuge ihrer Bauantragsverfahren auf die Nähe zum Truppenübungsplatz Senne sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet hingewiesen und über die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern sowie die Lage der Wohn- und Schlafräume in Gebäuden) aufgeklärt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls die Bundesstraße 1. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Tennisplatz. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Auf den neu zu bebauenden Grundstücken entlang der

Tennisanlage wird eine Baulast mit dem während des Spielbetriebes auf dem Tennisplatz einzuhaltenden Emissionswert eingetragen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur wird für die Flurstücke Nr. 44, 45, 46, 2110, 2111, 48, 49, 2130, 2131, 2132, 2102, 2103 und 52 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) im Änderungsgebiet weiterhin „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO (WA) ausgewiesen. Da das Baugebiet im Wesentlichen dem Wohnen dienen soll, schließt der Bebauungsplan auch für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO Nutzungen gemäß § 4 (3), Nr. 1 - 5 BauNVO aus. Hierdurch sind innerhalb des WA-Gebietes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für die Flurstücke Nr. 39 (tlw.), 40 (tlw.) (Flur 15, Gemarkung Schlangen) wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Für das Flurstück 53 wird weiterhin eine Fläche für den Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Plangebiet beschränkt. Ein unbeschränktes Baurecht für Nebenanlagen könnte durch ein ungeordnetes Bild zu einer Verunstaltung des Wohngebietes beitragen. In erster Linie soll die gestalterische Wirkung der Vorgärten für den Straßenraum erhalten bleiben.

Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung, Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 (1) BauNVO außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht vor der vorderen, d.h. der Erschließungsstraße zugeordneten Baulinie bzw. Baugrenze.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen ebenfalls an den Gegebenheiten des städtebaulichen Umfeldes.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Es wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Festsetzung der Firsthöhe sowie durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunktes geregelt. Für den nordwestlichen Bereich wird bei zweigeschossiger Bauweise eine maximale Firsthöhe von 9,80 m festge-

setzt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull). Die maximale Firsthöhe orientiert sich an den Gegebenheiten des städtebaulichen Umfeldes, um hier ein einheitliches Bild bzw. eine durchgehende Front entlang der „Lindenstraße“ zu erreichen.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird der höchste Gebäudepunkt ebenfalls mit max. 9,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird der höchste Gebäudepunkt mit max. 7,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet jeweils der Abschluss der Attika. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull). Die Abstufung der max. Gebäudehöhe in südöstlicher Richtung erfolgt, um eine möglichst gleiche Höhenentwicklung mit dem angrenzenden WR-Gebiet zu erreichen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung passt sich die Bebauung somit dem Umfeld mit der überwiegend bis zu zweigeschossigen Bauweise an.

Die Zuwegungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports sind dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen. Eine Begrünung ihrer Dachflächen zur Speicherung des Regenwassers wird angestrebt, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 als Höchstgrenze festgeschrieben. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist auf eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 unter Anwendung des § 16 (6) BauNVO zulässig, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über eine neu zu erstellende Ringstraße mit Anbindung an die „Lindenstraße“, wodurch der Anschluss an das innergemeindliche und regionale Verkehrsnetz hergestellt ist. Um eine fußläufige Anbindung an die bestehende Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes herzustellen, werden im südlichen Bereich zwei Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihren Unterteilungen erst in Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Die in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Es ist ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art festgesetzt. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind jedoch zusätzlich grundbuchlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baulast ist zu prüfen und ggf. einzutragen.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes ist das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser unter Anwendung des DWA-Arbeitsblattes 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

Gestattet ist die Ableitung über

- Muldenversickerung,
- Rigolenversickerung,
- Flächenversickerung und
- Teiche.

Gemäß Bodengutachten der Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH (Juli 2018), ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Böden sowie für den Grundwasserstand möglich. Sollten verfestigte Bodenschichten angetroffen werden, sind diese beim Bau einer Versickerungsanlage zu durchbrechen. Die Versickerung ist von der Gemeinde Schlangen zu genehmigen.

Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand des Grundwassers von der Versickerungsebene von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Neben der Versickerung/Verrieselung kann das von nicht begrünten Dachflächen sowie den übrigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Hierfür können auf den privaten Grundstücken Regenwasserzisternen errichtet werden. Diese sind im Erdreich zu lagern. Es ist die Nutzung zur

- Toiletten-Spülung,
- Waschmaschinenbenutzung,
- Gartenbewässerung sowie
- Teichbefüllung

möglich.

Durch die Regenwasserversickerung und -nutzung können nicht nur die gemeindlichen Kosten z.B. für die Unterhaltung einer Regenwasserkanalisation gesenkt werden, sondern auch die privaten Kosten, da für die genannten Nutzungen i.d.R. kostbares und teures Trinkwasser genutzt wird.

Um die Brauchwasserleitungen vor einer Verstopfung und Verschmutzung zu schützen, sollten Filtersysteme eingebaut werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwassers und das auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet und über das im nordwestlichen Plangebiet zu erstellende Versickerungsbecken in das Grundwasser eingeleitet.

Das von den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser ist über eine Schmutzwasserkanalisation dem neu zu erstellenden öffentlichen Schmutzwassersammler in den Planstraßen mit Anbindung an den vorhandenen örtlichen Schmutzwassersammler DN 200 Steinzeug in der „Lindenstraße“ und im Weiteren der Kläranlage Schlangen zuzuleiten.

Die in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind jedoch zusätzlich grundbuchlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baulast ist zu prüfen und ggf. einzutragen.

5. Altablagerungen und Bodenschutz

5.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Nach jetzigem Kenntnisstand (Altablagerungskataster / Darstellung im Flächennutzungsplan) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung, keine Altablagerungen vorhanden. Es wird daher kein weiterer Bedarf für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung gesehen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

5.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese sog. „Bodenschutzklausel“ ist durch das BauROG um die Verpflichtung erweitert worden, dass dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Gemeinde Schlangen ist weiterhin bestrebt, der Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen und in ihrem Gemeindegebiet die notwendigen Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei besteht die Zielsetzung der Gemeinde Schlangen darin, den Schwerpunkt der Baulandentwicklung auf die Innenentwicklung, d. h. auf die Abrundung bestehender Siedlungsflächen zu setzen, statt in bislang ungenutzte Außenbereiche einzugreifen. Insofern entspricht ihre Zielsetzung, die sie hiermit mit der Aufstellung einer B-Planänderung „der Innenentwicklung“ umsetzt, dem Bodenschutzgedanken des § 1 a BauGB.

Zur Minderung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass im Änderungsgebiet neu zu errichtende Zufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen und das von neu bebauten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser zur günstigen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate auf den privaten Grundstücken gemäß § 44 LWG (NRW) und nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu versickern ist. Für die Errichtung der Versickerungsanlage auf den privaten Grundstücken ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Lippe) ein Erlaubnis Antrag zu stellen, in dem die Leistungsfähigkeit der Anlage nachgewiesen wird.

5.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen).

Im Einzelnen handelt es sich im Planungsraum sowie im übrigen baulich genutzten Bereich der Gemeinde Schlangen um einen anthropogen geprägten Boden - graubrauner Plaggenesch, z. T. schwarzgrauer Plaggenesch, der sich aus humosem sandigen Bodenmaterial über podsolierten Böden aus Flugsand (Holozän, Pleistozän) gebildet hat. Darunter ist stellenweise Geschiebelehm anzutreffen. Der tiefreichend humose Sandboden ist durch künstlichen Bodenauftrag entstanden.

Der verbreitet klein- und großflächig in der Senne und bei Pivitsheide in ebener bis flachwelliger Lage anzutreffende Boden besitzt eine mittlere bis geringe Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Er ist jederzeit bearbeitbar, hat aber nur geringe bis mittlere Erträge. Die Bodenwertzahlen sind mit Werten zwischen 20 und 35 gering. Grundwasserstände in diesem Bodenarten liegen nach Aussage der vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Bodenkarte erfahrungsgemäß zwischen 80 cm bis 200 cm unter Gelände.

Insgesamt handelt sich hier somit nicht um besonders schutzwürdige Böden, denen besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Medium für Filter-, Puffer- und Umwandlungsvorgänge zukommen. Des Weiteren haben sie keine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so dass der angestrebten Nutzung bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

5.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens lassen sich nachteilige Bodenveränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12, 15. Änderung, nicht vollständig vermeiden. Diese sind durch die Überbauung mit Verkehrsflächen, Hochbauten und anderen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Garagen sowie privaten Zufahrten unumgänglich.

Sie werden jedoch durch bodenschützende Bestimmungen, die als Hinweise den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt werden, minimiert.

Danach sollten Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die Einhaltung dieser Bestimmung seitens der Gemeinde Schlangen nur mit erheblichem personellem Aufwand überprüft werden kann.

Soweit technisch möglich, sind die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubmassen innerhalb des Plangebietes zu verbringen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung (und damit die Erstellung eines Umweltberichtes) durchzuführen. Die Umweltprüfung betrachtet die im § 2 des UVPG genannten Schutzgüter einschließlich der menschlichen Gesundheit und der biologischen Vielfalt. Für die Umweltprüfung sind die im Baugesetzbuch genannten Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gem. § 2a (2) BauGB im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt. Durch eine Änderung der baulichen Nutzung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG zu erwarten. Die ökologische Funktion der Lebensstätten der vom Vorhaben betroffenen Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

6.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder naturschutzfachlich wertvollen Bereichen sind aufgrund der räumlichen Entfernungen sensibler Strukturen auszuschließen.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Gebiet DE-4118-303 „Strotheniederung“ ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Als Ergebnis der Prüfung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Gebiet und seine Schutzziele nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes DE-4118-301 „Senne und Stapellager Senne“ und die Vogelarten des VS-Gebietes DE-4118-401 „Senne mit Teutoburger Wald“, westlich der B 1 können aufgrund der räumlichen Distanz zum Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

6.3 Schutzgebiete

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete (s. Anlage 2 zu §13 a (1), Satz 2, Nr. 2 BauGB) und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

| Schutzgebiete | Einschätzung | Bewertung |
|---|----------------------|------------------|
| im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemein- | werden nicht berührt | (-) |

| Schutzgebiete | Einschätzung | Bewertung |
|---|--|------------------|
| schäftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete | | |
| Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, so weit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst | werden nicht berührt | (-) |
| Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst | werden nicht berührt | (-) |
| Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatSchG | werden nicht berührt | (-) |
| gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG | werden nicht berührt | (-) |
| Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG | Das Plangebiet liegt in der Zone III A und in der Zone III C (tlw.) des Wasserschutzgebietes „Paderborn Diebesweg“ sowie in den Zonen III A und B des HSG „Bad Lippspringe“. Bei Beachtung der Schutzgebietsverordnungen vom 25. März 2013 sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. | (-) |
| Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | werden nicht berührt | (-) |
| Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG | trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu | (-) |
| in amtl. Listen u. Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | werden nicht berührt | (-) |

6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Überplanung des zzt. geltenden Bebauungsplans Nr. S 12, 14. Änderung wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. den es unter Anwendung des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu minimieren und auszugleichen gilt.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird nach einer Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich die derzeitige ökologische Situation des Plangebietes bewertet und in einer Ausgleichs- und Eingriffsbewertung der Situation nach Umsetzung der Bau-

leitplanung gegenübergestellt. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs kann dem Kapitel 3.4 des Umweltberichtes entnommen werden.

Der Bebauungsplan legt zudem folgende grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich fest:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 81 BauO NRW i. V. m. § 9 BauO NRW).
- Die privaten Zufahrten sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Pflasterung, z. B. Rasengittersteinen, oder sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.
- Innerhalb der nordwestlichen Fläche ist ein Versickerungsbecken zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen in das Grundwasser anzulegen. Das Versickerungsbecken ist naturnah als Erdbecken mit variierenden Böschungsneigungen herzurichten. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit des Beckens nicht beeinträchtigt wird.
- Die entlang der südlichen Plangebietsgrenzen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als gestufter Waldmantel einschließlich Krautsaum anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Die Herstellung des Baufeldes sowie die Beseitigung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (d. h. Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Ein nächtliches Ausleuchten der im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist unzulässig.
- Sämtliche Pflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht umzusetzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang adäquat zu ersetzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren sowie ihre sach- und fachgerechte Ausführung zu dokumentieren. Ihre Realisierung ist zeitnah mit der Umsetzung des Baugebietes vorzunehmen. In einem Abstand von max. 5 Jahren sind regelmäßige Funktionskontrollen durchzuführen.
- Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze. Zudem darf die Befestigung der Vorgartenfläche maximal 30 % betragen. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Bei der Eingriffsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß den heutigen Planungszielen der Gemeinde Schlangen überarbeitet und neu festgesetzt werden. Das Plangebiet kann derzeit entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden. Demzufolge ist bei der Eingriffsbilanzierung für die Änderung des Bebauungsplanes der Zustand, der nach dem Vollzug des Bebauungsplanes in der zz. rechtskräftigen Fassung anzutreffen wäre, zugrunde zu legen.

Bei der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten des Bestandes mit den geplanten Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 zeigt sich, dass in

der Summe ein ökologischer Wertverlust (Kompensationsbedarf) entsteht. Nach Realisierung der Bauleitplanung ist ein **Ausgleichsdefizit** in Höhe von **34.335 WE** vorhanden.

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 213, Flur 16, Gemarkung Schlangen (s. Abb. 10 des Umweltberichtes). Hier wird eine Teilfläche aus der bereits umgesetzten Maßnahme „Huxhohl“ in Ansatz gebracht. Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet Strothe-Niederung und hat eine Gesamtgröße von 121.428 m².

Der auf der Fläche „Huxhohl“ noch verfügbare Kompensationsumfang beträgt 87.329 Werteinheiten. Der für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ermittelte naturschutzfachliche Kompensationsumfang von 34.335 Werteinheiten ist damit ausgeglichen.

Weitere Einzelheiten zur Berechnung der Ausgleichsfläche bzw. des Kompensationsbedarfs sowie zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können den Kapiteln 3.4 und 3.5 des Umweltberichtes entnommen werden.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) m. W. v. 29.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 01.04.2018
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1994 (GV. NRW. S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV NRW S. 759)

- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) m. W. v. 11.06.2019
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) m. W. v. 16.09.2017
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 VO vom 27. September 2017 (BGB. I S. 3465, 3505) m. W. v. 03.10.2017
jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Detmold, im August 2021