

**127. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Bereich: „Südlich Alte Landstraße“ Ortsteil Retzen**

---

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch**

zur Beschlussfassung

in der Fassung vom 11.01.2016

---

**Aufgestellt von:**

Enderweit & Partner GmbH  
Mühlenstraße 31  
33607 Bielefeld  
Tel.: 0521-96662-0, Fax.: 0521-96662-22  
E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

---

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2 VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3 ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>5 PLANUNGSINHALT</b>	<b>5</b>
<b>6 VERKEHR</b>	<b>6</b>
<b>7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
<b>8 UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
<b>8.1 UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>7</b>
<b>8.2 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8.3 ARTENSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8.4 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>8.5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ SOWIE QUELLENSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>8.6 KLIMASCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>9 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE</b>	<b>11</b>
<b>10 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>

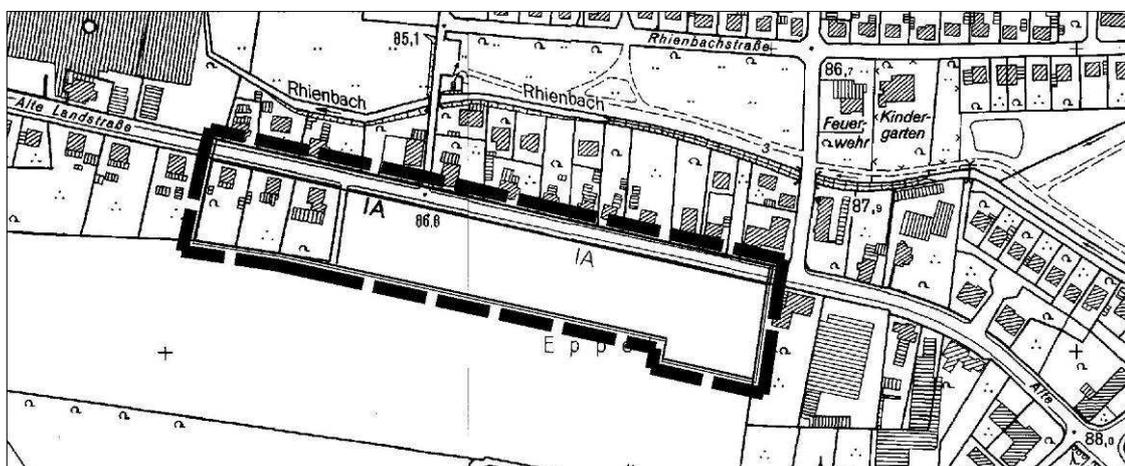
## 1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich 1 der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Retzen, südlich der „Alten Landstraße“. Der Ortsteil Retzen der Stadt Bad Salzuflen liegt im Südosten des Stadtgebietes. Das Änderungsgebiet befindet sich zentrumsnah innerhalb des Ortsteiles Retzen und wird von der „Alten Landstraße“ erschlossen. Der Geltungsbereich liegt inmitten von vorhandener Wohnbebauung und vereinzelt gewerblichen Nutzungen. Im Bestandsplan wird deutlich, dass es sich bei der Plangebietsfläche um eine Wohnbaulücke entlang der „Alten Landstraße“ handelt. Der Geltungsbereich 1 wird im Osten durch das Grundstück Alte Landstraße 34 und im Westen durch das Wohngebäude Nr. 8 begrenzt und umfasst ein Teilstück des Flurstücks 99. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Bebauungsplanes und auch die angrenzende Bebauung ist nicht planungsrechtlich gesichert. Lediglich die Wohnbebauung nördlich der „Alten Landstraße“ ist von einem Bebauungsplan erfasst. Dieser setzt für die Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet fest. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,42 ha.

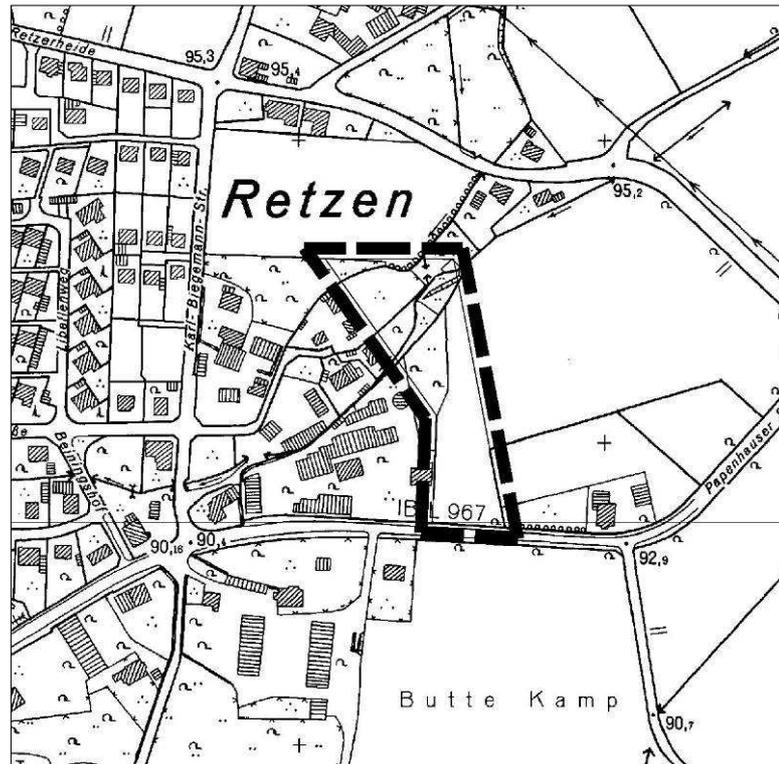
Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine weitere Fläche für die Rücknahme notwendig. Diese befindet sich östlich des Plangebietes und ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt (s. Abb. 2). Die Fläche für die Rücknahme hat eine Größe von ca. 0,88 ha. (s. Kap. 5)

**Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, Teilbereich 1**



--- Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage :Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte  
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe- vom 02.06.2010, 10-NZR-38

**Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches, Teilbereich 2**

--- Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage :Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte  
 vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe- vom 02.06.2010, 10-NZR-38

Das Plangebiet wird derzeit im Teilbereich 1 überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist lediglich mit einzelnen Wohnhäusern bebaut. Südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an, die auch weiterhin als solche bewirtschaftet werden sollen. Der übrige Umgebungsbereich ist geprägt von Wohnbebauung sowie vereinzelt gewerblichen- und landwirtschaftlichen Nutzungen im östlichen Bereich. Die umliegenden, überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücke, sind mit einer Grundstücktiefe bis zu 60 m und Grundstücksgrößen ab 600 m<sup>2</sup> bis zu 2000 m<sup>2</sup> relativ groß, was nördlich der „Alten Landstraße“ teilweise zu einer Bebauung in zweiter Reihe „Hinterliegerbebauung“ geführt hat. Südlich der Verkehrsachse - im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes - ist lediglich eine einreihige Bebauung vorhanden.

Die umliegende Bestandsbebauung ist größtenteils geprägt von Einfamilienhäusern.

Die Fläche im Teilbereich 2 ist im FNP als Dorfgebiet dargestellt. Es handelt sich um unbebaute Flächen im Außenbereich. Im Rahmen der 127. FNP-Änderung wird diese zurück genommen und stattdessen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die städtebauliche Zielsetzung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet des Bebauungsplanes. Sie soll als 127. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.04.2013 – 28.05.2013.

### Entwurfsbeschluss

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.05.2014 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan sowie für die 127. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen in der Zeit vom 23.06.2014 bis einschließlich 04.08.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

### Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen mehrere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie zwei Stellungnahmen von Bürgern ein. Dabei äußerte sich ein Einwender gegen die Änderung im Teilbereich 2 (Rücknahmefläche). Aufgrund dieser Stellungnahme wurden mehrere Varianten entwickelt und geprüft, die die vorgetragenen Bedenken nach Möglichkeit berücksichtigen. Insbesondere sollen die befürchteten Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Hofanlage beachtet werden. Ergebnis dieser Überlegungen ist eine Änderung des Geltungsbereiches im Teilbereich 2, die die Stellungnahme zumindest teilweise berücksichtigt. Da von der Änderung des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung betroffen sind, war eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erforderlich.

### Erneute Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung die in der Zeit vom 06.07.2015 bis 21.08.2015 stattfand, ging eine Stellungnahme von einem Träger öffentlicher Belange ein. Diese beinhaltete lediglich einen Hinweis, dass die bereits abgegebene Stellungnahme zur Offenlage weiterhin Bestand hat. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Unter Berücksichtigung des Hinweises soll der Beschluss zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden.

## **3 Anlass der Planung**

Wesentliches Ziel der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ ist die Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Retzen, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den städtebaulichen Bestand integrieren sollen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Schließung einer städtebaulichen Lücke sowie der Abschluss der Wohnbauflächenent-

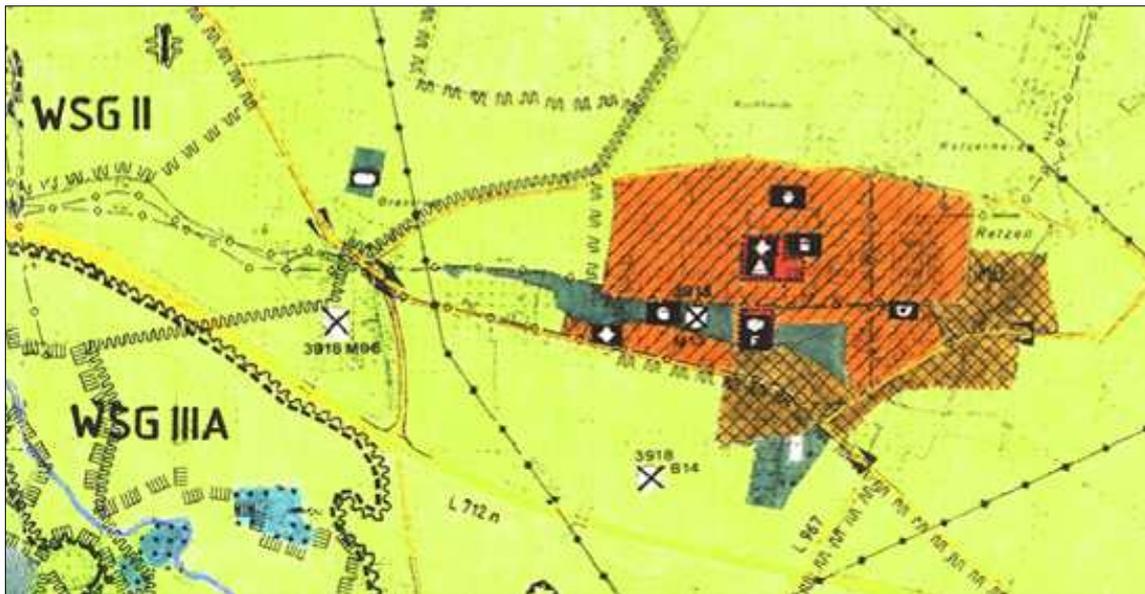
wicklung in Retzen verfolgt. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist bereits durch die „Alte Landstraße“ erschlossen und daher für eine Neuausweisung von Wohnbauflächen sehr gut geeignet.

#### Konzept der Bebauungsplanung

Geplant ist eine einreihige straßenbegleitende Wohnbebauung auf großen Grundstücken.

Die Wohngebäude sollen einen großzügigen Vorgarten erhalten und sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Umgebungsbereich integrieren. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll eine Eingrünung als Ausgleichsmaßnahme gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen.

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**



Da die Flächen sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche südlich der „Alten Landstraße“ im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind und somit keiner Darstellung von Bauflächen unterliegen, kann die Planungsabsicht nur durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlichen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB planungsrechtlich umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der konkreten Entwicklungsabsicht bzw. Erweiterung von Wohnbaufläche soll die Änderung des Flächennutzungsplanes den Teil des Siedlungsbereiches südlich der „Alten Landstraße“ umfassen, der gegenwärtig noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Somit kann für diese vorhandene städtebauliche Situation nunmehr insgesamt verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

#### **4 Übergeordnete Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Das Änderungsgebiet gehört zu dem Ortsteil Retzen, der im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Freiraum mit der Funktion Grundwasser und Gewässerschutz“ dargestellt wird.

Die „Alte Landstraße“ ist als Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)

wurde im Verfahren gestellt und kam zum positiven Ergebnis, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Der zur erneuten öffentlichen Auslegung geänderte Geltungsbereich im Teilbereich 2 wurde ebenfalls mit der Bezirksregierung Detmold abgestimmt.

Bei der Planung handelt es sich um eine Sicherung einer vorhandenen Siedlungsstruktur, die nicht raumgreifend erweitert werden soll. Daher widerspricht die Planung auch nicht dem regionalplanerischen Ziel, dass Streu- und Splittersiedlung sowie bandartige Entwicklungen zu verhindern sind und nicht erweitert werden dürfen.

Die Flächenrücknahme im Teilbereich 2 der FNP-Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da an dieser Stelle eine weitere Ausdehnung des Ortsteiles Retzen nach Osten nicht gewünscht ist. Dies entspricht sowohl den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes als auch dem allgemeinen Ziel einer Nachverdichtung durch Innenentwicklung. Inhaltlich und formal wurde der Geltungsbereich der 127. FNP-Änderung so zurückgenommen, dass die bislang von der Änderung erfassten Teile der Hofstelle (Gebäude, Nebenanlagen, Außen- und Verkehrsflächen etc.) überwiegend im Dorfgebiet verbleiben. Demnach ändert sich der planungsrechtliche Status dieser Flächen nicht, so dass kein Werteverlust stattfindet.

## **5 Planungsinhalt**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt für das Änderungsgebiet Teilbereich 1 „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung erfolgt auch für die Flächen südlich des Änderungsgebietes. Östlich und nördlich des Änderungsgebietes ist „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Es soll vor dem Hintergrund der beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan eine Änderung von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ vorgenommen werden.

Der Änderungsbereich der 127. FNP-Änderung geht über den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0906 hinaus und bezieht die westlich angrenzenden drei folgenden Grundstücke mit ein. Die Fläche die von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt wird hat insgesamt eine Größe von ca. 24.200 m<sup>2</sup>, wobei auf dieser Fläche im Bebauungsplan auch Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (A+E Maßnahmen) festgesetzt sind. Um die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu ermöglichen müssen solche, bislang ungenutzten, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Im Zuge der 127. Änderung des FNP wird daher eine bislang als Dorfgebiet dargestellte Fläche mit ca. 8.800 m<sup>2</sup> zurück genommen und stattdessen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Teilbereich 2). Der Zuschnitt der Flächenutzungsplanänderung wird so gestaltet, dass ausschließlich unbebaute Flächen erfasst sind. Für diese Flächen im Außenbereich ist nach Planungen der Stadt Bad Salzuflen in Form des Stadtentwicklungskonzeptes und dem Ziel der Nachverdichtung (Innenentwicklung) in Zukunft keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen. Dadurch entsteht zusammen mit dem nördlich der „Alten Landstraße“ befindlichen Teil eine abschließende Fläche die als Siedlungsbereich dargestellt wird.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung

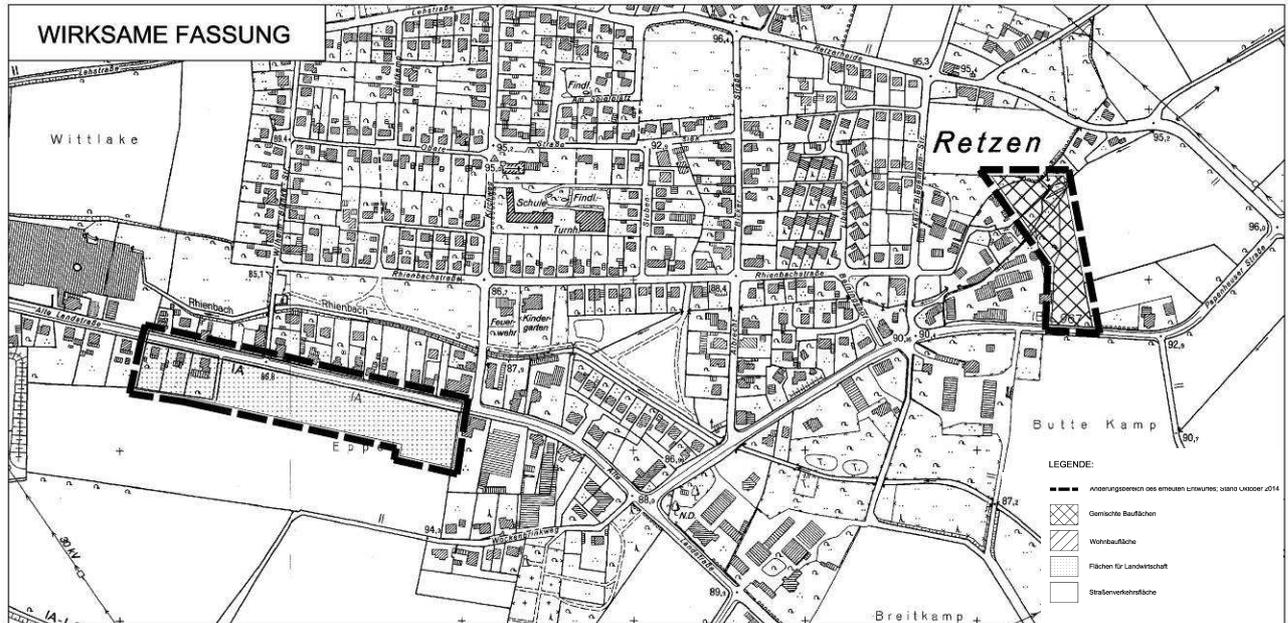
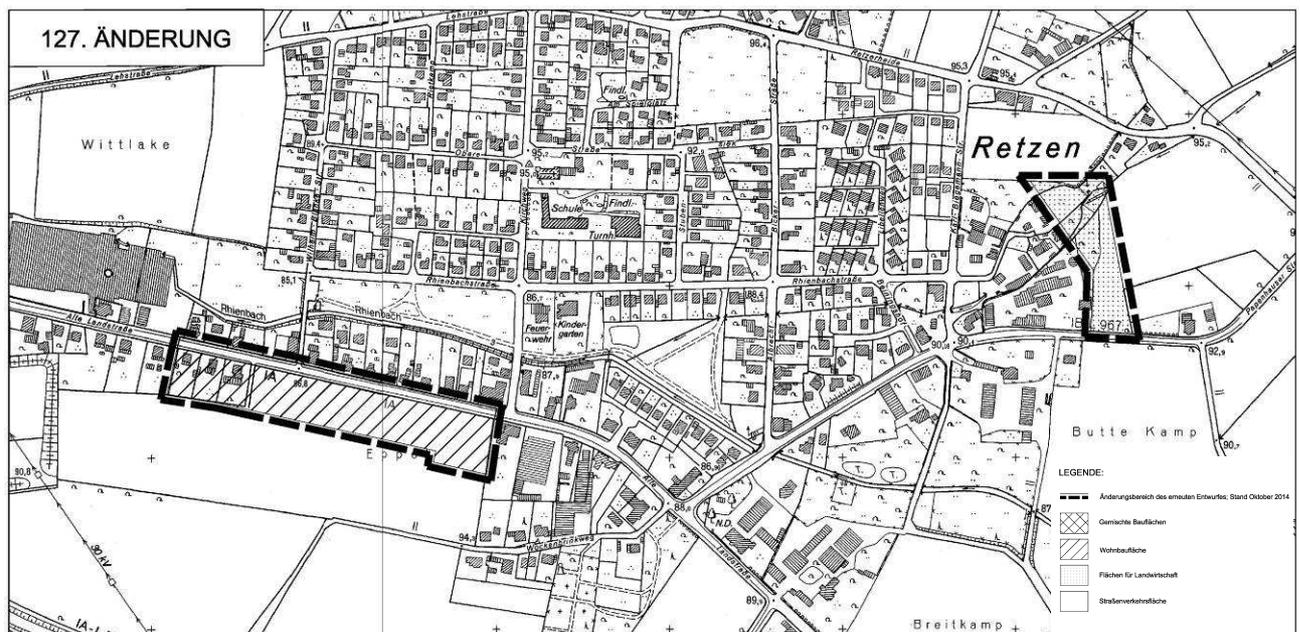


Abbildung 5: 127. Änderung des Flächennutzungsplans



## 6 Verkehr

Belange des Verkehrs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nicht betroffen. Ein Fläche für den regionalen und überregionalen Verkehr ist im Geltungsbereich der FNP-Änderung mit dargestellt und bleibt erhalten.

## 7 Technische Ver- und Entsorgung

Belange der technischen Ver- und Entsorgung sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nicht betroffen.

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 Umweltprüfung**

Im Parallelverfahren

- der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes und
  - der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“
- erfolgt die Erstellung eines Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ als „Umweltbericht zur Bauleitplanung Südlich Alte Landstraße; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ sowie 127. Änderung des Flächennutzungsplanes“.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ und die Rücknahme der Fläche nördlich der Papenhauser Straße im Ortsteil Retzen.

Mithin sind die dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sachlich wie räumlich weitreichender und umfassender zu betrachten und erfüllen damit den Anspruch an eine Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Die Betrachtung von Planungs- und Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich vor dem Hintergrund für diese Änderungsplanung nicht. Zudem rundet die neue Wohnbaufläche den Siedlungsbereich ab, indem eine Baulücke aufgefüllt wird.

### **8.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (vgl. § 4 LG NW).

Voraussichtlich wird sich das neue Wohngebiet mit den geplanten Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung etc. wenig auffällig im Landschaftsbild bemerkbar machen, da sich das Gebiet als „Baulücke“ im Siedlungsgefüge darstellt und die Siedlungslücke dadurch geschlossen wird.

Es sind hierzu keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes (L 2.2-1).

### **8.3 Artenschutz**

Aufgrund der heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche im Randbereich einer Hauptverkehrsstraße ist die Betroffenheit von geschützten Arten nicht offenkundig. Bäume und sonstige Gehölze oder auch Gebäude, die als Lebensraum in Betracht kämen sind nicht vorhanden. Eine Artenschutzprüfung wurde durch das Büro Mestermann erstellt und hat folgende Ergebnisse und Maßnahmen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar beansprucht:

- Äcker, großflächig
- Säume und Hochstaudenfluren, kleinflächig

In Nachbarbereich zum Plangebiet und damit im Wirkungsbereich des Vorhabens liegen:

- Gehölzflächen
- Gärten
- Gebäude

Im Zuge der avifaunistischen Bestandsaufnahme wurden das Vorkommen und die Verbreitung relevanter Vogelarten untersucht. Der Schwerpunkt dieser Untersuchung lag dabei auf den vorhabenspezifisch betroffenen Feldvogelarten. Für die Ackerflächen im Untersuchungsgebiet konnte die Feldlerche als Brutvogel nachgewiesen werden. Offensichtlich meidet die Art bei der Brutplatzwahl das direkte Umfeld der „Alten Landstraße“. Die Neststandorte befinden sich direkt südlich des Plangebietes und auch auf den Ackerflächen südlich des „Wockenbrinkweges“. Die Feldlerche wird als Konfliktart eingestuft.

Die Ackerfläche des Plangebietes wird von Staren, Ringeltauben und Greifvögel (angetroffen wurde ein Rotmilan) als Nahrungshabitat genutzt. Auch bei dieser Nutzung wird die Ackerfläche direkt südlich des Plangebietes bevorzugt. Im höheren Luftraum über der Ackerfläche jagen Mauersegler, Rauchschwalben und Mehlschwalben.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahme, die im Bebauungsplan festgesetzt wird, ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) festgesetzt. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Säugetieren, Amphibien, Reptilien oder Pflanzen kann ausgeschlossen werden.

#### Maßnahme:

Für die Feldlerche wird im konkreten Fall von einer Betroffenheit von zwei Brutplätzen ausgegangen. Diese ist, bedingt durch den vorhabensspezifischen Freiflächenverlust sowie die randliche Wirkung (Silhouettenwirkung) des geplanten Baugebietes, auf benachbarte südliche Ackerflächen umzusiedeln. Zum Ausgleich der verloren gehenden Brutplätze der Feldlerche und damit zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden als funktionserhaltende Maßnahme die Anlage von Lerchenfenstern vorgeschlagen. Bei der Schaffung von Lerchenfenstern sollte eine Fläche von 4 ha in die Maßnahmenfläche einbezogen werden. Auf dieser Fläche ist die Attraktivität für Feldlerchen zu steigern. Dazu sollten 4 Lerchenfenster je ha von jeweils 20 m<sup>2</sup> Größe angelegt werden. Die vertraglichen Reg-

lungen bzgl. der Lerchenfenster sind bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ abzuklären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahme nicht zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf Tier und Pflanzenarten führen. Das geplante Vorhaben wird unter diesen Voraussetzungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslösen.

#### **8.4 Immissionsschutz**

Von den umliegenden kleineren Gewerbebetrieben (Busreisen, Gartengeräteservice) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung erwartet. Im Laufe der durchgeführten Beteiligung gingen keine Stellungnahmen zum Immissionsschutz ein. Somit ergeben sich für die geplante Wohnnutzung keine Belastungen durch Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe.

#### **8.5 Boden- und Grundwasserschutz sowie Quellenschutz**

Laut der Bodenkarte NRW besteht der Boden im Plangebiet aus Parabraunerde und Braunerde und ist stellenweise pseudovergleyt mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit

##### Kennzeichnungspflicht gem. § 5 (3) Ziffer 3 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 0906 „Südlich Alte Landstraße“ ist eine Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen durchgeführt worden. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt kein Bodenbelastungsverdacht vor, da es sich um eine alte Feldflur handelt, die seit langer Zeit durchgehend bis heute ackerbaulich genutzt wird. Im Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde sind im Umfeld des Plangebietes folgende Flächen verzeichnet:

Ehemalige Hausmülldeponie „Rhienbachstraße“.	Kataster-Nr. 3918.0013.M
Ehemalige Bodendeponie „Wockenbrink-Ost“.	Kataster-Nr. 3918.0014.B
Ehemalige Möbelfabrik Alte Landstraße 3.	Kataster-Nr. 3918.005X
Lackentfernungsbetrieb Alte Landstraße 5.	Kataster-Nr. 3918.017X
Ehemalige Tankstelle Alte Landstraße 39.	Kataster-Nr. 3918.006X

Von oben aufgeführten Flächen gehen keine Beeinträchtigungen für das Baugebiet aus.

Für die Schaffung der planungstechnischen Grundlage im Hinblick auf eine mögliche Beeinflussung des Baugebietes durch die Altablagerung angrenzend an das B-Plangebiet - ehemalige Bodendeponie „Wockenbrink-Ost“. Kataster-Nr. 3918.0014.B - wurde das Consultingbüro DENKER UMWELT von dem Eigentümer des Grundstücks, mit der Durchführung von Untersuchungen der Bodenluft (mögliche Hinweise auf Methan und CO<sub>2</sub>-Ausgasungen) und zu Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung beauftragt.

Die Topographie des Geländes ist zur Alten Landstraße hin abfallend. Auf dem Gelände für die geplante Wohnfläche ist keine Altlast vorhanden.

Die Bodenluftuntersuchungen haben ergeben, dass sich am südöstlichen Rand des B-Plangebietes geringfügige Belastungen durch Methan und ebenfalls gering erhöhte Konzentrationen von CO<sub>2</sub> in der Bodenluft ergeben. Als Ursache für die gering erhöhten Gehalte ist eine Migra-

tion aus der südlich gelegenen Altablagerung anzunehmen. Für die geplante Bebauung besteht wegen der geringen Konzentrationen keine Gefahr.

Aus Vorsorgegründen wird jedoch empfohlen, an der südöstlichen Grenze des B-Plangebietes eine passive Gasdrainage mit einem Gasdom zu errichten, um eine Migration bis zu den Gebäuden zu unterbinden. Wird auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet, ist eine Gasdrainage nicht erforderlich. Die o.g. Gasdrainage inkl. Gasdom wird aus Sicherheitsgründen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit aufgenommen und festgesetzt.

Sollte sich entgegen der durchgeführten Untersuchung herausstellen, dass evtl. anfallender Bodenaushub belastet sein könnte und sich demnach entsprechende Anforderungen ergeben sollten, die es bei der Lagerung, Transport und Nutzung des Bodenaushubs zu beachten gilt, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach den durchgeführten Untersuchungen für die geplante Wohnbebauung keine Gefahr durch Altlasten oder Ausgasungen besteht.

### Quellenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der Belange des Grundwassers und Hochwasserschutzes verursacht wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Quellenschutzgebietes „Bad-Oeynhausen – Bad Salzuflen“, welches mit Verordnung vom 16.07.1974 festgesetzt und im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold im gleichen Jahr (S. 286-292) veröffentlicht wurde. Hier wird es durch die „weitere Schutzzone“ (Zone IV) erfasst.

Die Zone IV soll vor allem vor weitreichenden Beeinträchtigungen wie bspw. durch Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren Stoffen schützen, die die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigen könnten. Dazu werden im § 3 der Verordnung Genehmigungsvorbehalte sowie grundsätzliche Verbote für die Nutzung innerhalb der Flächen des Quellenschutzgebietes formuliert. Diese Ge- und Verbote gilt es zu beachten.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der Belange des Quellenschutzgebietes hervorgerufen wird.

## **8.6 Klimaschutz**

Die Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen stellt den Bereich „Südlich Alte Landstraße“ grundsätzlich als Acker- und Wiesenklima außerhalb von Hangbereichen dar. Allgemein herrschen ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedingungen mit großen Temperaturamplituden. Speziell gibt es nächtliche Kaltluftproduktionen mit Neigungen zur Luftstagnation und damit verbundenen Nebelbildungen; teilweise Funktion als Luftleitbahn. Durch die direkt angrenzende „Alte Landstraße“ wird der Bereich jedoch von einem Emissionsband eingegrenzt, in welchen Straßen mit regionaler und überregionaler Bedeutung ganztätig hohe Werte von Kfz-Emissionen produzieren.

## 9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

## 10 Flächenbilanz

### Teilbereich 1

Flächenneuausweisung Wohnbaufläche statt Fläche für die Landwirtschaft	1,94 ha
Davon bereits bestehende Wohngebäude	: 0,44 ha
Fläche für den Verkehr	0,48 ha
Gesamtfläche Teilbereich 1	2,42 ha

### Teilbereich 2

Flächenrücknahme Landwirtschaftliche Fläche statt Dorfgebiet	0,88 ha
--	---------

Bad Salzuflen, 11.01.2016