

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0710 „Lockhauserheide“, Ortsteil Lockhausen**

---

#### **Begründung**

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB  
in der Fassung vom 03.06.2016

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Planverfahren	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
2.5	Eigentumsverhältnisse	6
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	7
3.3	Sonstige Bindungen	7
<b>4</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>7</b>
4.1	Planung der Baugebiete	7
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	7
4.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	9
4.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	9
4.4	Verkehrliche Erschließung	10
4.4.1	Individualverkehr	10
4.4.2	Ruhender Verkehr	10
4.5	Technische Ver- und Entsorgung	11
4.5.1	Versorgung	11
4.5.2	Abwasserentsorgung	11
4.5.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	11
4.5.4	Abfall und Bodenaushub	11
4.6	Immissionsschutz	11
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>11</b>
5.1	Umweltprüfung	12
5.2	Natur- und Landschaftsschutz	12
5.3	Artenschutz	12
5.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
5.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	13
5.5.1	Flächen mit Bodenbelastungen	13
5.5.2	Wasser- und Quellenschutzgebiete	14
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>GESAMTABWÄGUNG</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
8.1	Kosten und Finanzierung	15
8.2	Planaufhebung	15

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

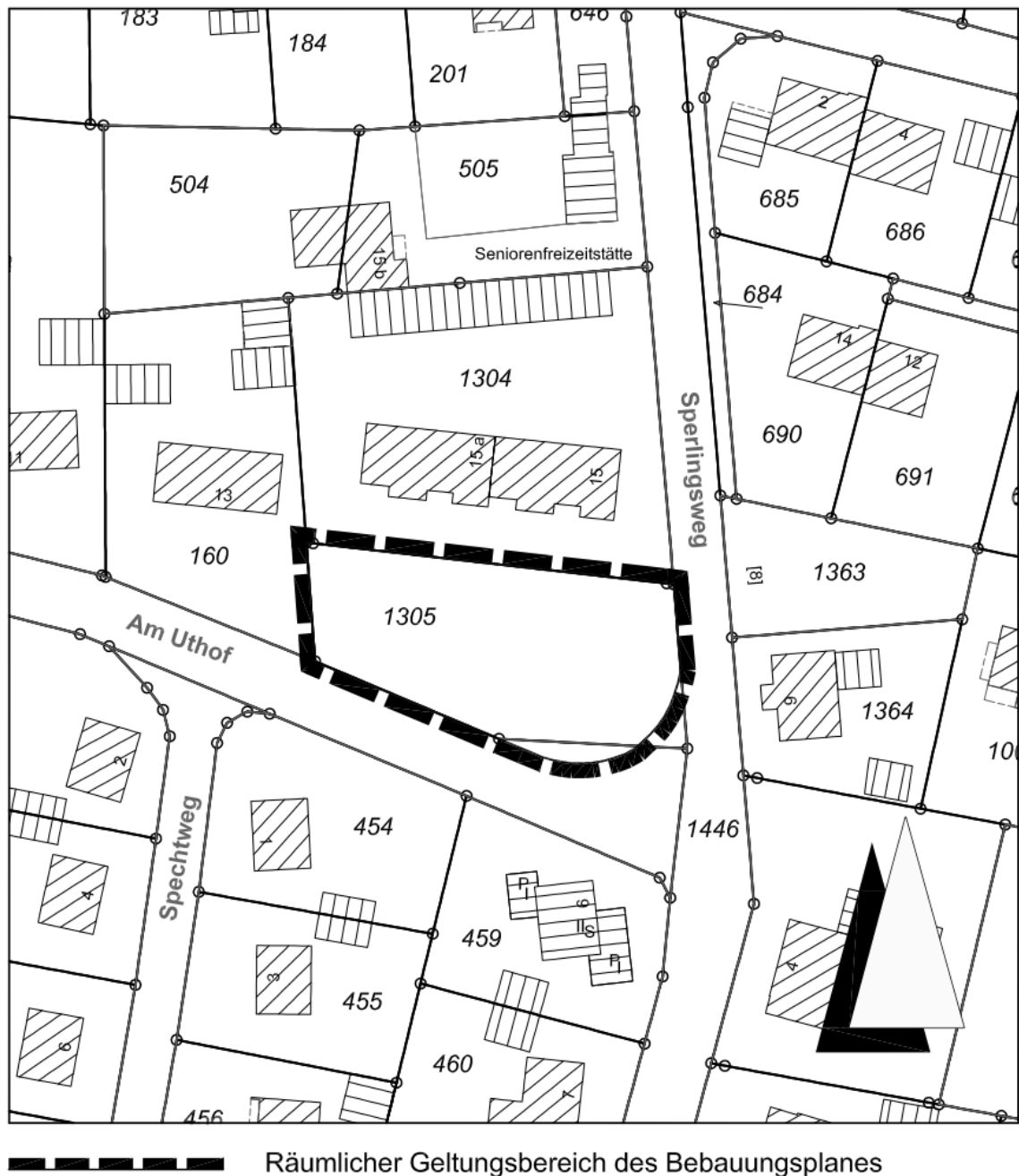
Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seinen Sitzungen am 17.02.2015 und erneut am 21.04.2015 dem Wunsch eines privaten Antragstellers zur Schaffung von Bauplanungsrecht auf seiner Grundstücksfläche Gemarkung Lockhausen, Flur 4, Flurstücknummer 1305 stattgegeben.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstückes hat beantragt, den Bebauungsplan Nr. 0710 „Lockhauserheide“, Ortsteil Lockhausen zu ändern, um zwei attraktive Baugrundstücke zu schaffen, um so weiterhin der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in dem Ortsteil Lockhausen im Sinne einer Einfamilienhausbauweise entsprechen zu können. Außerdem wird durch die Nutzung von Flächen, welche in einem Bebauungszusammenhang liegen, dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a (2) BauGB entsprochen, da auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Diese Ziele der Planung sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes, der seit 1972 rechtskräftig ist, umgesetzt werden.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0710 befindet sich im Ortsteil Lockhausen nördlich der Schötmarshen Straße. Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ erstreckt sich über ein Flurstück im mittleren Teil des Ursprungsbebauungsplanes.

Der Änderungsbereich ist im Süden von der Straße Am Uthof und im Osten durch die Straße Sperlingsweg begrenzt. Die westliche und nördliche Grenze des Änderungsbereiches wird von den Grundstücksgrenzen wohnbaulich genutzter Grundstücke entlang der beiden Straßen gebildet.



**Abb. 1:** Übersichtsplan, Auszug aus der dt. Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

### 1.3 Planverfahren

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“, Ortsteil Lockhausen, wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a (1) Satz 2 BauGB), sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abzusehen ist. Des Weiteren liegen keine Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls ausgeschlossen wä-

re. Der Änderungsbereich liegt mitten im Siedlungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0710, so dass hier die Definition des Innenbereiches anwendbar ist. Die mit der 3. Änderung beabsichtigte Neuordnung der Festsetzungen dient der Innenentwicklung des Ortsteils und entspricht daher den Anforderungen des § 13a BauGB. Auch wenn von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen wird, sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes zu beschreiben und zu bewerten; siehe dazu Kapitel 5.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 27.10.2015 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.12.2015 bis zum 29.01.2016 statt.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der etwa 1.200 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0710 "Lockhauserheide" umfasst den östlichen Siedlungsraum des Ortsteils Lockhausen. Der Ortsteil befindet sich ca. 5 km westlich der Kernstadt von Bad Salzuflen.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0710 umfasst hauptsächlich Wohnbebauung. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht überbaubare Fläche innerhalb eines Reinen Wohngebietes festgesetzt. Die Fläche wird als Rasenfläche genutzt. Die aufgelockerte Wohnbebauung in dem Quartier um die Straßen Am Uthof und Sperlingsweg ist zumeist zweigeschossig mit geneigtem Dach. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes dreigeschossiges Wohngebäude.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die angrenzenden Straßen Am Uthof und Sperlingsweg sichergestellt. Über die Schötmarsche Straße ist der Siedlungsbereich an die Ortsteilmitte von Lockhausen und das Stadtzentrum Bad Salzuflen angebunden.

Zur technischen Erschließung liegen alle erforderlichen Medien (Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen) in den vorhandenen Straßen vor.

### **2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand**

Durch die Nutzung des Änderungsbereiches als Rasenfläche ist von keiner besonderen Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen auszugehen. Der Umweltzustand der

Schutzgüter Klima und Luft ist durch die Umgebung nur geringfügig beeinflusst, da die Siedlungsdichte nicht sehr hoch ist.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Der Auftraggeber für das Änderungsverfahren ist Eigentümer des Flurstückes, das den Änderungsbereich umfasst. Im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches werden die Grundstücksgrenzen an den vorhandenen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche durch Grundstückstausch mit der Stadt Bad Salzuflen angepasst.

## 2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ stellt eine Aktualisierung des planungsrechtlichen Rahmens dar. Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Änderungsbereich eine nicht überbaubare Fläche innerhalb eines Reinen Wohngebietes (WR) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zeichnerisch mittels Baugrenzen geregelt. Im Norden des Änderungsbereiches ist zwingend eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Westen und Süden des Bereiches ist zwingend eine zweigeschossige Bebauung, östlich eine max. zweigeschossige Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für den gesamten Änderungsbereich auf 0,4 begrenzt und die Geschossflächenzahl liegt im nördlichen WR bei 1,0 (dreigeschossig) und ansonsten bei 0,8. Des Weiteren wurden gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung (30°-35°, 40°-45° und 40°-52°) und zur Dachgestaltung (Satteldach) getroffen.

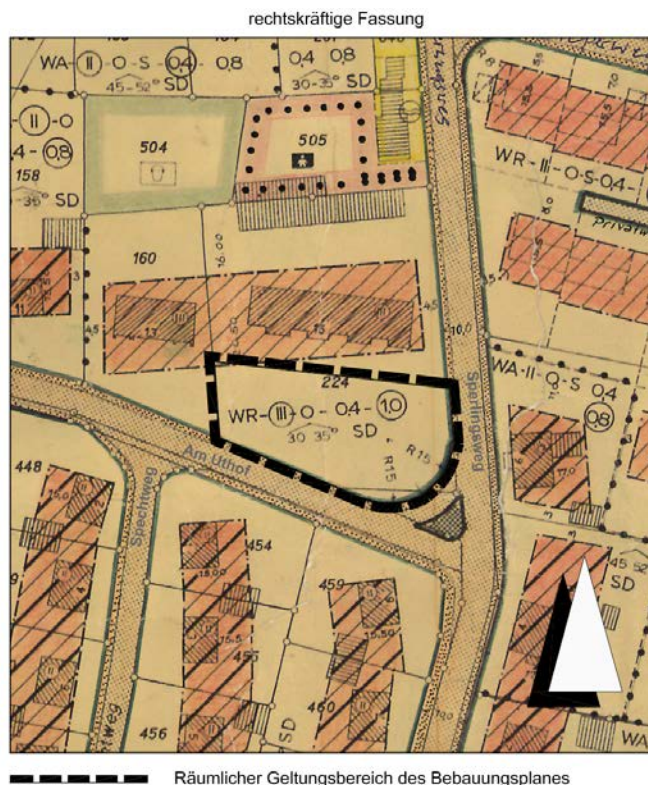


Abb. 2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710

### **3 Planungsbindungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Auf der Ebene der Landesplanung (Landesentwicklungsplan, 1995) ist die Stadt Bad Salzflen als Mittelzentrum eingestuft. Als solches sind ihr bestimmte Versorgungsaufgaben in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zugeordnet.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold näher definiert. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0710 im Ortsteil Lockhausen dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Des Weiteren ist für den Bereich, wie auch weit darüber hinaus, die Signatur der Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Die vorliegende 3. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ ist mit den Zielen der Raumordnung, wie oben dargelegt, vereinbar.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzflen sind der Bereich der vorliegenden 3. Änderung sowie der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0710 als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ und der Ursprungsbebauungsplan setzten Wohngebiete fest und sind damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Sonstige Bindungen**

Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 0710 liegen keine Bebauungspläne vor. Westlich liegen die Bebauungspläne Nr. 0720 und Nr. 0705, in denen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

Südlich schließen die Bebauungspläne Nr. 0722V (Nahversorger) und Nr. 0706 (Wohnbebauung) an der Schötmarschen Straße an.

### **4 Planinhalt**

#### **4.1 Planung der Baugebiete**

##### **4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel zur Nutzung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken ist die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) vorgesehen, um hier vorwiegend Wohnnutzung zuzulassen. Allgemein zulässig sind gemäß den textlichen Festsetzungen Wohngebäude. Weiterhin sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sozialen Zwecke allgemein zulässig, um neben der Wohnnutzung eine kleinteilige Versorgungsstruktur innerhalb der Wohnsiedlung planungs-

rechtlich zu ermöglichen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der überbaubaren Grundstücksfläche (zwei Einfamilienhäuser) ist eine Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, in Größenordnungen die Konflikte zur umgebenden Wohnbebauung auslösen könnten, nicht zu erwarten.

Die folgenden Nutzungen sind jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich nicht zulässig: Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes ist eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss als Einzelhäuser geplant. Es wird eine maximale Firsthöhe von 113 m über NHN, das entspricht einer Höhe von ca. 8 m über Gelände festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein Einbinden der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Nachbarbebauung gewährleistet.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet einheitlich mit 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Aufgrund des zulässigen einen Vollgeschosses wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Die zulässige Grundfläche ist im Bebauungsplan mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, wobei dieser Wert der im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Auf dieser Grundlage ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine flächensparende Nachverdichtung erreicht werden. Die Baufenster wurden im Vergleich zur Grundstücksgröße so dimensioniert, dass eine Überschreitung der GRZ nicht erforderlich ist, um die Hauptanlagen inklusive der weiteren, eben benannten Anlagen zu realisieren.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die unversiegelten Flächen begrünt und bepflanzt werden, um ein „grünes Erscheinungsbild“ zu schaffen bzw. zu erhalten.

Im Änderungsbereich ist, analog zum umgebenden Bauungszusammenhang, eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Struktur der Umgebung auch im Änderungsbereich fortgesetzt.



Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 30 cbm sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von diesen Anlagen nur untergeordnete städtebauliche Wirkungen ausgehen. Wenn die genannten Anlagen über 30 cbm aufweisen, sind sie nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig und dürfen nur ausnahmsweise die Baugrenzen um max. 3 m überschreiten, wenn sie innerhalb der seitlichen Grenzabstände liegen. Dadurch soll ermöglicht werden, dass zwischen den Baufenstern eine kompakte Anordnung der Garagen bzw. Carports zwischen den Hauptgebäuden erfolgen kann.

#### **4.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Da Dächer ein sehr prägender Bestandteil des Ortsbildes sind, enthält der Bebauungsplan dazu gestalterische Festsetzungen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen auf die Festsetzung der Dachform, Dachneigung und der Eindeckung beschränkt bleiben. Hinsichtlich der Dachform wird auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld mit ihren geneigten Dächern eingegangen. In Anlehnung an die vorhandene Dachlandschaft wurden ausschließlich geneigte Dächer, die mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz eingedeckt werden, als zulässig festgesetzt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind untersagt, da sie das Ortsbild stören würden. Die zulässige Dachform, Satteldach, ist typisch für die Umgebung des Plangebietes und wurde zur Wahrung der städtebaulichen Struktur festgesetzt. Auch die als zulässig festgesetzte Dachneigung ist dem Bestand in der Umgebung entlehnt. Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 30°-38° zulässig und keine Dachaufbauten und Einschnitte in Spitzböden erlaubt. Diese Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck soll die Gestaltung der Dachlandschaft geregelt werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern. Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Dächer von Hauptanlagen, da diese eine prägende Wirkung auf das Ortsbild haben. Die Dächer von untergeordneten Bauteilen (z. B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von den Festsetzungen der Dachform und -neigung befreit.

Da Einfriedungen ebenfalls ortsbildprägend sind, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, in der die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßen geregelt werden. Der Festsetzungsrahmen orientiert sich an den für das Ortsbild typischen Merkmalen.

Von weiteren gestalterischen Festsetzungen wurde abgesehen, da die Bebauung in der Umgebung auch durch eine gestalterische Vielfalt geprägt ist.

#### **4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonsti-**

### **gen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gemäß (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)**

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planung nur geringfügig berührt. Zur Abgrenzung und zum Sichtschutz ist entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen, die als private Grünfläche festgesetzt ist. Dabei wird die Breite dieser Fläche im Norden mit 1,5 m festgesetzt. Diese erfüllt allein eine Trennwirkung und stellt keine Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahme zum geplanten Vorhaben dar.

Nach Aussage des zuständigen Fachdienstes weist der alte Baumbestand im Westen des Plangebiets keinen guten Pflegezustand auf. Unter anderem sind Starkäste ineinander verwachsen. Zudem befinden sich an der Basis bzw. am Stammfuß Höhlungen, die auf Holzfäule im Stamminnenen hinweisen. Da die Bäume zudem direkt am öffentlichen Weg stehen und von ihrer Art als Windbruch gefährdet einzustufen sind, wird vom Fachdienst hier eine Schutzwürdigkeit für den Baum verneint. Unabhängig vom geschilderten Zustand erzielen die Bäume an ihrem jetzigen Standort keine städtebaulich prägende Wirkung in der Art, dass sie eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan begründen. Auf eine Festsetzung der drei Bäume zum Erhalt wurde demnach verzichtet.

Im Übrigen sind Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (z. B. Räumung des Baufeldes) in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten, um brütende Arten zu schützen.

Außerdem müssen im Vorfeld von Baumfällungen und Gehölzschnitt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einen Experten geprüft und ausgeschlossen werden (z. B. Fledermäuse, Nester), um Tötungen zu vermeiden.

## **4.4 Verkehrliche Erschließung**

### **4.4.1 Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist für die Grundstücke durch die angrenzenden Straßen Am Uthof und Sperlingsweg gewährleistet. Über diese Stadtstraßen ist der Wohnbereich an die übergeordneten Straßen angeschlossen. Der gesamte Bereich ist als Tempo 30 Zone ausgeschildert.

### **4.4.2 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind einerseits auf den Grundstücken Stellplätze vorhanden bzw. im Rahmen der (Neu-) Bebauung anzulegen.

An der Schötmarschen Straße ist aus dem Wohngebiet heraus die Bushaltestelle des ÖPNV „Sperlingsweg“ zu erreichen. Über diese Haltestelle werden der Individualverkehr und der Schulbusverkehr abgewickelt. Weitere ÖPNV-Anschlüsse existieren nicht.

## **4.5 Technische Ver- und Entsorgung**

### **4.5.1 Versorgung**

Die Leitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation sind bereits in den an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen Am Uthof und Sperlingsweg vorhanden.

### **4.5.2 Abwasserentsorgung**

Die Grundstücke entlang der Straßen Am Uthof und Sperlingsweg werden an den in diesen Straßen vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen.

### **4.5.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a Landeswassergesetz NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen. Aufgrund der Dimension des Plangebietes soll das anfallende Niederschlagswasser den vorhandenen Kanalleitungen in den Straßen Am Uthof und Sperlingsweg zugeführt werden.

Sollte von den Bauherren eine Regenwasserversickerung gewünscht werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens in einem Bodengutachten nachzuweisen.

### **4.5.4 Abfall und Bodenaushub**

Auf den Umgang mit Bodenaushub wird auf der Planzeichnung mittels eines nachrichtlichen Hinweises aufmerksam gemacht. Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

Durch die vorhandene Erschließung des Plangebietes ist die Abfallentsorgung gesichert.

## **4.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben, weshalb keine beachtlichen Immissionen von den umliegenden Nutzungen ausgehen. In Bezug auf Verkehrslärm auf den anliegenden Straßen sind ebenfalls keine Konflikte zu erwarten, da die meisten der umliegenden Nutzungen keine überörtlichen Verkehrsströme verursachen. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt.

## **5 Umweltbelange**

## **5.1 Umweltprüfung**

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem beschleunigtem Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Voraussetzung ist unter anderem, dass keine Vorhaben geplant sind, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hervorrufen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Da im vorliegenden Bebauungsplanverfahren beide Voraussetzungen erfüllt werden, kann auf die Umweltprüfung, die Ausgleichsbilanzierung sowie die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden.

## **5.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt liegt nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht vor, da dieser auf der Grundlage des § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war.

Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsteils und liegt somit nach dem Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ nicht im Landschaftsschutzgebiet.

## **5.3 Artenschutz**

Die vorhandene natürliche Grundlage des Plangebietes ist eine ausgeräumte Rasenfläche, die im Osten und im Westen mit je einem Nadelbaum bewachsen ist. An der westlichen Grenze des Grundstückes „Am Uthof/Ecke Sperlingsweg“ befinden sich drei große Ahorne.

Das Plangebiet ist durch die monotone Rasenfläche geprägt. Die Hausgärten in der Umgebung des Plangebietes sind durch ihre Nutzung in ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt, so dass durch eine bauliche Nutzung des Änderungsbereiches keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Aufgrund der vorherrschenden Strukturarmut, der weitestgehend verbauten Umgebung der Vorhabenfläche innerhalb eines bebauten Ortsteiles und der damit einhergehenden Beunruhigung der betroffenen Gartenflächen kann eine Funktion als essenzieller Lebensraum bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i. S. d. § 44 BNatSchG für die betrachteten planungsrelevanten Tierarten des Messtischblattes 3918 „Bad Salzuflen“ – darunter Eulen und Greifvögel – ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotopstruktur im B-Plangebiet (Rasen) und der Lage des Gebietes im Siedlungsbereich Lockhausen kann davon ausgegangen werden, dass die im MTB 3918 aufge-

fürten planungsrelevanten Fledermausarten in dem in Rede stehenden Bereich einzig in den vorhandenen Bäumen einen potentiellen Lebensraum finden könnten, da dort Höhlen möglich wären. Es sind von der Planung keine Waldbereiche und Leitstrukturen betroffen. Auch werden keine Gebäude entfernt, sodass keine potenziellen Nahrungs- sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Unterirdische Hohlräume, spaltenreiche Höhlen, Brunnen o.ä., die als Winterquartier genutzt werden könnten, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

So ist nicht mit einem Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten streng oder besonders geschützte Tiere im Änderungsbereich vorkommen und sich an die vorherrschenden Lebensraumbedingungen angepasst haben, so finden diese in den angrenzenden Hausgärten gleichartige Ersatzquartiere.

Vorkommen von Fledermäusen lassen sich aufgrund der vorhandenen Bäume nicht grundsätzlich ausschließen, allerdings ist eine Betroffenheit i. S. d. § 44 BNatSchG im Zuge der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0710 nicht zu erwarten, da weder potenzielle Quartierstandorte berührt werden sollen noch essenzielle Jagdhabitats verloren gehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden demnach nicht ausgelöst. Um sicherzugehen, dass bei eventuellen Fällarbeiten in den vorhandenen Bäumen keine Fledermäuse oder andere relevante Tierarten leben, wird festgesetzt, dass im Vorfeld von Baumfällungen und Gehölzschnitt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einen Experten auszuschließen sind.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich nicht negativ berührt.

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig, das heißt außerhalb der Brutzeit.

#### **5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

##### **5.5.1 Flächen mit Bodenbelastungen**

Für die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0710 „Lockhauser Heide“ wurden das Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde, die amtlichen topografischen Karten und Luftbildpläne sowie die amtlichen thematischen Karten – Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:50.000, Hydrogeologische Karte 1:50.000 – ausgewertet. Bei nicht erkennbarer Nutzung der Grundstücke wurden zusätzlich die Bauakten herangezogen.

Bis in die 1950er Jahre war der Geltungsbereich offene Feldflur mit Ackerflächen. Grünlandflächen befand sich am Nordrand entlang des Knipkenbaches, in einigen Obstgärten und in einem schmalen Streifen, der das Gebiet von Nord nach Süd durchzog. Ab Mitte der 1950er Jahre wurden die Anbauflächen nach und nach in Wohnbaugrundstücke mit Größen zwischen 400 qm und 1500 qm aufgeteilt und mit überwiegend zweigeschossigen Häusern bebaut. In zwei Wohn- und Geschäftshäusern wurden Ladengeschäfte eröffnet. 1895 gab es sechs kleine Gehöfte. Die sechs kleinen Hofstellen, die bereits 1895 existierten, wurden nach und nach in Wohnflächen umgewandelt. Landwirtschaftliche Nutzflächen blieben nur rund um den Uthof Nr. 7 und südlich des Spechtwegs erhalten. An der Einmündung des Sperlingwegs in die Schötmarsche Straße wurde um 1900 eine Tischlerei errichtet. Im Jahre 1949 wurde sie zur Möbelfabrik erweitert. Die Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanäle) wurden Anfang der 1960er Jahre errichtet. Zeitgleich wurden am Knipkenbach auf dem heutigen Spielplatzgelände Auffüllungen vorgenommen. Über die Herkunft des Auffüllungsmaterials liegen keine Informationen vor. Bis 1978 waren die Geländeänderungen abgeschlossen.

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in seiner Umgebung bis 200 m Entfernung Verdachtsflächen verzeichnet. Aus den sonstigen Quellen gehen nur wenige gewerbliche Nutzungen hervor: eine Möbelfabrik (bis 2008) sowie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte (Milch- und Lebensmittelladen, Drogerie und Fotofachgeschäft, Blumenladen, online-Versandhandel). Konkrete Verdachtshinweise liegen für die betreffenden Grundstücke nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 sind somit keine Flächen mit Bodenbelastungen bekannt.

### 5.5.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292) Anwendung, wonach hier die Zone QSG IV festgelegt wurde.

## 6 Flächenbilanz

### Baugebiet

Allgemeines Wohngebiet	1.124 qm	93,4 %
------------------------	----------	--------

### Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

	80 qm	6,6 %
--	-------	-------

### Grünfläche

<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.204 qm</b>	<b>100,0 %</b>
---------------------	-----------------	----------------

## 7 Gesamtabwägung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ wird der bisher im Änderungsbereich bestehende planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen für

Wohnbebauung um eine kleine Fläche erweitert. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs ergibt sich die Möglichkeit, die Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Absehen von einer Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB; hier insbesondere die maximal zulässige Grundfläche; gegeben sind und es sich um einen vergleichsweise kleinen städtebaulichen Lückenschluss handelt.

Trotz des Absehens von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, wurden die Belange von Natur und Landschaft im Planverfahren berücksichtigt. Da die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden durch die Nutzung als Wohnbauflächen bereits vorbelastet sind, stellt die künftige Nutzung des Plangebietes keinen Eingriff in vorhandene wertvolle Strukturen dar.

Des Weiteren erfolgt der Lückenschluss bzw. die Nutzung der innenliegenden Baulandreserve im Einklang mit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da dadurch die Auslastung bereits vorhandener Infrastruktur gefördert wird. Außerdem wird damit der Zersiedelung bisher unbebauter und nicht vorbelasteter Landschaftsbereiche vorgebeugt.

Die Planungsalternative der 0-Variante hätte zur Folge, dass keine Innenverdichtung im Änderungsbereich möglich wäre. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ stellt somit eine sinnvolle städtebauliche Planung dar.

## **8 Auswirkungen und Realisierung der Planung**

### **8.1 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0710 „Lockhauserheide“, 3. Änderung, Ortsteil Lockhausen, keine Kosten.

### **8.2 Planaufhebung**

Mit der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“, Ortsteil Lockhausen, wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0710 „Lockhauserheide“, Ortsteil Lockhausen durch neues Planungsrecht überlagert.

Bad Salzuflen, den 03.06.2016