Innenbereichssatzung „Nordheider Weg“,
Ortsteil Holzhausen

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

zum Satzungsbeschluss

in der Fassung vom 02.06.2021

Ansprechpartner(in): Frau Schäfersmann, Tel.: 05222 – 952-245, E-Mail: j.schaefersmann@bad-salzuflen.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14 - 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/aktuelle-bauleitplanung E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	**3**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Geltendes Planungsrecht	4
2	**VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER INNENBEREICHSSATZUNG**	**4**
3	**PRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER INNENBEREICHSSATZUNG**	**4**
3.1	Angrenzender im Zusammenhang bebauter Ortsteil	4
3.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	4
3.3	Art des Vorhabens	4
3.4	Beeinträchtigung von Schutzgütern	5
4	**WIRKUNGSBEREICH DER INNENBEREICHSSATZUNG**	**5**
5	**AUSGANGSSITUATION**	**5**
5.1	Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung	5
5.2	Erschließung	6
5.3	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
5.4	Eigentumsverhältnisse	6
5.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
6	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**7**
6.1	Landes- und Regionalplanung	7
6.2	Flächennutzungsplanung	7
6.3	Landschaftsplan	8
7	**INHALT DER INNENBEREICHSSATZUNG**	**8**
7.1	Flächen für Anpflanzungen	9
7.1.1	Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote	9
7.1.2	Ausgleichsflächen	10
7.2	Technische Ver- und Entsorgung	11
7.2.1	Versorgung	11
7.2.2	Beseitigung des Niederschlagswassers	12
8	**UMWELTBELANGE**	**12**
8.1	Artenschutz	12
8.1.1	Vögel	13
8.1.2	Fledermäuse	14
8.1.3	Vermeidungsmaßnahmen	14
8.1.4	Zusammenfassung	15
8.2	Immissionsschutz	16
9	**SONSTIGE BELANGE**	**16**
9.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
9.2	Flächen mit Bodenbelastungen	16
9.3	Baugrund	17
9.4	Wasser- und Quellenschutzgebiete	17
9.5	Richtfunkverbindungen	17
10	**AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG**	**17**
11	**GESAMTABWÄGUNG**	**17**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Konkreter Anlass für die Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch ist die Absicht, den Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den Innenbereich einzubeziehen, um dadurch die Bebauung der Fläche entlang des Nordheider Wegs im Ortsteil Holzhausen zu ermöglichen. Mit der Innenbereichssatzung soll auch dem Bedarf an Wohnraum in den größeren Ortsteilen, außerhalb der im Stadtentwicklungskonzept definierten Kernstadt, Rechnung getragen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der Innenbereichssatzung „Nordheider Weg“ liegt westlich des Nordheider Wegs im Ortsteil Holzhausen.
Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Nordheider Weg 18,
- im Osten durch den Nordheider Weg,
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an das im Plangebiet liegende Wohngebäude, Hausnummer 28, angrenzt,
- und im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Innenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 138, 393, Teile des Flurstücks 354 und das Flurstück 395 der Gemarkung Holzhausen, Flur 6. Das Plangebiet ist insgesamt 6.921 m² groß.
Die Abgrenzung des Plangebiets wurde auf den unbebauten Bereich zwischen dem Grundstück Nordheider Weg 18 sowie auf das südliche Wohngebäude Nordheider Weg 28, welches planungsrechtlich im Außenbereich liegt, bezogen. Die Abgrenzung des Plangebietes ermöglicht an dieser Stelle einen behutsamen Lückenschluss der Wohnbebauung zum Außenbereich.

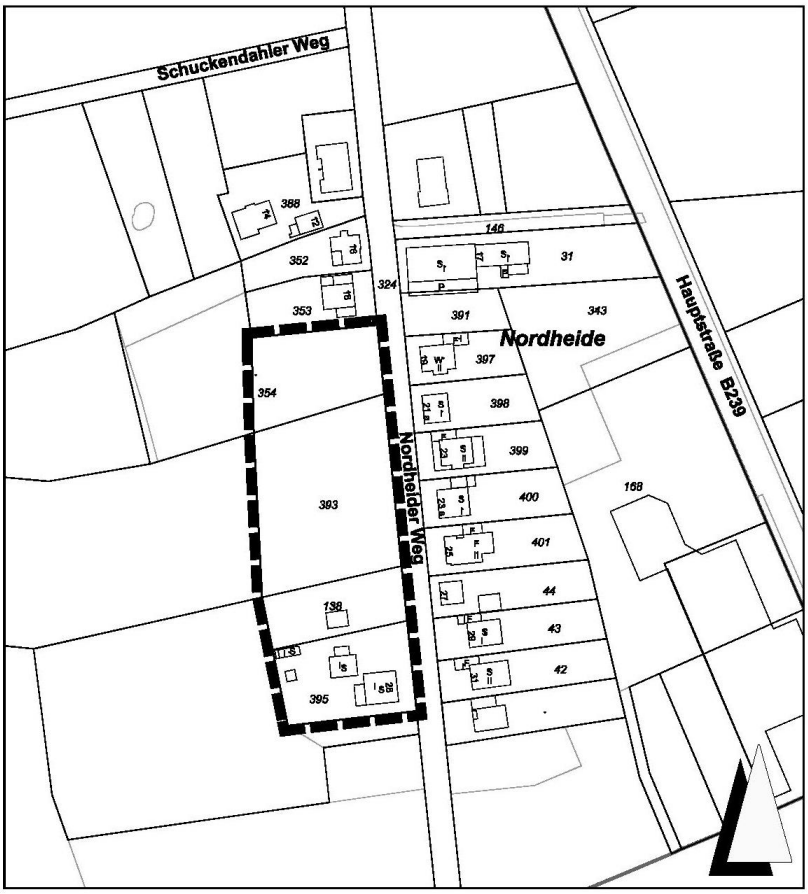

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

1.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Zu den anderen Seiten des Plangebietes erstreckt sich wiederum planungsrechtlicher Außenbereich.

2 Voraussetzungen für den Erlass der Innenbereichssatzung

Eine Innenbereichssatzung dient dazu, einzelne Teilbereiche, die im Außenbereich liegen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.
Hierzu gehört, dass

- es sich nur um einzelne Außenbereichsflächen handeln darf und die einbezogene Fläche durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- dort keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nachkommen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.

3 Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Innenbereichssatzung

3.1 Angrenzender im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Der Geltungsbereich der Satzung ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der angrenzende Bereich, östlich und nördlich des Nordheider Wegs ist aufgrund der Struktur und Einbindung in den Ortsteil Holzhausen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Somit ist die Voraussetzung, dass das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, für den Erlass der Innenbereichssatzung als erfüllt anzusehen.

3.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Innenbereichssatzung beabsichtigt die Einbeziehung der Grundstücke westlich des Nordheider Wegs in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, im begrenzten Rahmen eine einreihige Bebauung für Wohnnutzung zu realisieren. Damit kann die vorhandene Wohnbebauung fortgeführt und die Lücke zur freien Landschaft hin geschlossen werden. Ebenso trägt man damit dem Bedarf an Wohnraum Rechnung, der sich aus dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bad Salzuflen begründet.

3.3 Art des Vorhabens

Durch den Erlass der Innenbereichssatzung wird die Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Gleichzeitig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Somit werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nachkommen.

3.4 Beeinträchtigung von Schutzgütern

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen zum heutigen Zeitpunkt nicht vor. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Natura 2000 Gebietes.

4 Wirkungsbereich der Innenbereichssatzung

Die Innenbereichssatzung schafft nicht ohne weiteres Baurecht. Die Satzung führt dazu, dass das Plangebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen wird. Dadurch wird ein mögliches Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Zusätzlich kann eine Innenbereichssatzung Regelungen zur Bebaubarkeit festsetzen. Diese dürfen aber bei weitem nicht dem Regelungsgrad eines Bebauungsplanes entsprechen.

5 Ausgangssituation

5.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Holzhausen, der Richtung Osten entlang der Hauptstraße vollständig bebaut ist. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Das Wohngebiet sowie das Plangebiet werden über die Straße Kleines Holz sowie den Nordheider Weg erschlossen. Der Nordheider Weg läuft parallel zur Hauptstraße im Ortsteil Holzhausen. Der Nordheider Weg, an dem das Plangebiet grenzt, ist verkehrsberuhigt und ohne separaten Fußweg ausgebildet.

Abbildung 2+3: Quelle: Stadt Bad Salzuflen – Blick auf das Plangebiet

Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Wohngebäude. Östlich des Plangebietes befindet sich der Nordheider Weg mit gegenüberliegender Wohnbebauung, welche vor etwa 5 Jahren gemäß § 34 BauGB errichtet wurde. Im Süden und Westen des Plangebiets ist keine weitere Bebauung vorhanden. Das Plangebiet ist, abgesehen von dem Grundstück mit dem Wohnhaus Hausnummer 28, hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Grünflächen umgeben. Somit rundet das Plangebiet die Bebauung entlang des Nordheider Wegs ab, nutzt vorhandene Infrastrukturen und grenzt die Wohnbebauung in dem Bereich zum Freiraum nach Westen hin ab.

5.2 Erschließung

Der Nordheider Weg grenzt östlich an das Plangebiet und dient als Erschließungsstraße. Der Nordheider Weg ist etwa 500 m lang und grenzt im Norden an die Straße Kleines Holz und im Süden an die Sylbacher Straße.

Die Anschlussmöglichkeiten für die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser sind über die vorhandene technische Infrastruktur im Nordheider Weg gesichert. Anfallendes Regenwasser kann nicht abgeführt werden und ist somit vollständig von den Grundstückseigentümern auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder aufzufangen (siehe Kapitel 7.7.2 Beseitigung des Niederschlagswassers). Der Nachweis muss beim jeweiligen Bauantragsverfahren gebracht werden. Der Anspruch auf den Bau eines Regenwasserkanals durch die Stadt Bad Salzuflen ist ausgeschlossen.

5.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Der Großteil des Plangebietes wird heute als landwirtschaftliche Fläche und als Grünland genutzt. Vereinzelt sind kleinere Gehölzstrukturen im Randbereich zum nördlich an das Plangebiet grenzende Flurstück 353 zu finden. Das Flurstück 395 ist bereits mit zwei Gebäuden sowie entsprechenden Nebenanlagen bebaut. Der hintere Teil des Grundstückes wird als private Grünfläche genutzt. Im nördlichen Geltungsbereich werden Baumaterial sowie Gartenabfälle und ähnliches gelagert. Bis vor kurzem wurde das Flurstück 138 ebenfalls als Gartenfläche genutzt. Die entsprechenden Strukturen (Hütte, Gehölze) wurden im Herbst 2020 entfernt.

Um den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entsprechen, wurde für die Innenbereichssatzung Nordheider Weg eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung von einem externen Büro durchgeführt (siehe Kapitel 8.1 Artenschutz).

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen im Plangebiet der Innenbereichssatzung befinden sich im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer. Der Vorhabenträger beabsichtigt alle Grundstücke, bis auf das Flurstück 395 zu erwerben und zu einem späteren Zeitpunkt an Mitarbeiter eines regionalen Unternehmens, zu veräußern.

5.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der vorliegenden Planung werden die Flächen erstmals in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen, sodass dort Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB, unter Beachtung der Satzung, beurteilt werden.
Das Plangebiet grenzt an keinen Bebauungsplan. Die Bereiche nördlich und östlich des Plangebietes werden nach § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt und liegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

6 Planungsbindungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld – weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Jedoch ist eine parzellenscharfe Abgrenzung des Regionalplans nicht gegeben. So führt die Innenbereichssatzung die vorhandene Bebauung fort und grenzt die Bebauung zur freien Landschaft hin ab.

Westlich des Geltungsbereiches plant der Landesbetrieb Straßenbau (Straßen.NRW) den Neubau der Bundesstraße 239n (Abschnitt 2). Für diesen Abschnitt gibt es zum heutigen Zeitpunkt jedoch nur eine Verlaufsplanung mit ausgearbeiteten Entwurfsstudien. Der Verlauf der B 239n ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen nachrichtlich mit aufgenommen. Demnach verläuft die Planung der B 239n in etwa in 250 m Entfernung zum Nordheider Weg.

6.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist im Flächennutzungsplan nicht gegeben. Die im Bebauungsplan geplante Nutzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 kann jedoch die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche entsprechend durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist, was in diesem Falls die vorhandene Bebauung entlang des Nordheider Wegs ist. Bei einer Innenbereichssatzung muss die einbezogene Außenbereichsfläche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden, darf jedoch der Darstellung auch nicht widersprechen. Die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft steht einer Entwicklungssatzung nicht entgegen. Ebenso ist die Größe des Plangebietes im Vergleich zur Fläche für Landwirtschaft und in Bezug auf den Ortsteil Holzhausen als deutlich untergeordnet einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung westlich des Plangebietes wird aufgrund der Satzung nicht beeinträchtigt.

Abb.4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen

6.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird im nördlichen Abschnitt vom Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe erfasst. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 3818-007 (LSG 3818-007). Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westliches Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“.
Als Schutzziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen vielfältigen Funktionen Wasserschutz, Klimaschutz, Bodenschutz, Biotop- und Artenschutz festgesetzt. Außerdem die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Erhaltung und Entwicklung des für den Planungsraum typischen Landschaftsbildes mit seinen prägenden Tälern, naturnahen Waldbeständen, geomorphologischen Ausprägungen und gliedernden und belebenden Elementen.

Die vom Landschaftsschutzgebiet erfassten Flächen in der Innenbereichssatzung werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Mit Rechtskraft der Innenbereichssatzung tritt der Landschaftsschutz an dieser Stelle außer Kraft. Erhebliche Auswirkungen auf das restliche Landschaftsschutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem wird in der Innenbereichssatzung ein 7 m breiter Grünstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen, der die Bebauung zur freien Landschaft abgrenzen, den Bereich ökologisch aufwerten und gleichzeitig als Ausgleich dienen soll.

7 Inhalt der Innenbereichssatzung

Mit der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird das Plangebiet mit der bislang vorhandenen Bebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die Innenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sie ermöglicht durch die Einbeziehung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil jedoch eine Beurteilung von potentiellen Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 4 BauNVO als ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel, dort Wohnbebauung realisieren zu können, die der Bebauung in der direkten Umgebung entspricht. Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um dieses Ziel zu unterstützen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso ist es Voraussetzung für den Erlass einer Innenbereichssatzung, dass keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nachkommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16, 17 und 19 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen. Dies soll dazu dienen, dass die Grundstücke sich an dem Versiegelungsgrad der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren. Gleichzeitig wird die nicht versiegelte Fläche dafür benötigt, das anfallende Niederschlagswasser (siehe Kapitel 7.7.2 Beseitigung des Niederschlagswassers) zu versickern oder zu verrieseln. Ebenso sieht das Konzept eine Bebauung mit 4-6 Einzelhäusern vor. Dies bedeutet

auch, dass man in Bezug auf die Grundstücksgröße ausreichend Spielraum für die Errichtung eines Gebäudes mit Nebenanlagen hat.
Für die potentiellen Baukörper wird ein Baufenster mit Baugrenzen ausgewiesen, indem sich die Baukörper bewegen können. Dies soll sichern, dass sich die Gebäude entlang des Nordheider Wegs orientieren und nicht weiter in den Landschaftsraum weichen. Ebenso sollen sie die Bebauung östlich des Nordheider Wegs widerspiegeln und sich in die Umgebung einfügen. Um dies zusätzlich zu sichern, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,00 m begrenzt, was ebenfalls der Höhe der Gebäude östlich des Nordheider Wegs entspricht.

Als Abgrenzung zur freien Landschaft ist ein 7 Meter breiter Streifen für Anpflanzungen festgesetzt. Neben der klaren Abgrenzung zur Landschaft, soll dieser einen Übergang darstellen und zusätzlich dort einen Teil der benötigte naturschutzrechtliche Ausgleich für das Plangebiet beinhalten.

7.1 Flächen für Anpflanzungen

7.1.1 Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote

Zum Außenbereich Richtung Westen, auf der Länge der unbebauten Grundstücke, wird eine Eingrünung des Plangebietes von 7 m Breite festgesetzt. In dieser festgesetzten Fläche, die als Ausgleich dient, sollen standortgerechte heimische Gehölze gepflanzt werden. Die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen gewährleistet eine gute Einbindung in den Naturraum, eine Stützung der regionalen Artenvielfalt sowie die Anpassung der Gehölze an die standörtlichen Gegebenheiten. Bevorzugt sollen nachfolgende Pflanzen angepflanzt werden. Die Auflistung ist nicht abschließend. Es wird nachdrücklich empflohlen, die Anlegung und Bepflanzung des 7 m breiten Streifens noch vor Baubeginn durchzuführen, da so die Erreichbarkeit der Fläche und damit die Umsetzbarkeit gesichert sind.

Silberweide	Salix alba
Fahlweide	Salix x rubens
Grauweide	Salix cinerea
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus spec.

Die Anforderungen an das Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

7.1.2 Ausgleichsflächen

Der Ausgleich der durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft kann zum Teil innerhalb des Plangebietes erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich soll auf einer externen Kompensationsfläche durchgeführt werden. Die Maßnahme auf der Fläche wurden bereits im Jahr 2000 umgesetzt. Die Übernahme der entstandenen Kosten für die jeweiligen Flächen wird vertraglich gesichert. Die Fläche weist noch einen ungenutzten Anteil an Biotopwertpunkten auf, die für dieses Verfahren herangezogen werden.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgte auf der Grundlage des standardisierten Verfahren zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. MSWKS 2001). Bei der Umsetzung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von - 3.344 Biotopwertpunkten. Das Kompensationsdefizit entsteht durch die Schaffung der Möglichkeit die Fläche des Plangebietes mit einer maximalen GRZ von 0,4 (§ 16, 17 und 19 BauNVO) zu versiegeln.
Die negative Bilanz soll über Maßnahmen des Ökokontos der Stadt ausgeglichen werden. Hierzu wird eine externe Kompensationsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf den städtischen Flächen im Bereich Dorf Werl.

Hierbei handelt es sich um nachfolgende Fläche:

1. **Kompensationsfläche Dorf Werl**
   Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Teile aus den Flurstücken 7 u. 572, erworben 1996, Herrichtung 2000

Ausgleich Flurstück 7, angepflanzte Obstwiese	317m²/ entspricht 1.586 WE
Ausgleich Flurstück 572, angepflanzte Obstwiese	586m²/ entspricht 1.758 WE
Summe	903m²/ entspricht 3.344 WE

Auf der gesamten Kompensationsfläche Dorf Werl wurden im Jahr 2000 folgende Maßnahmen durchgeführt: Umwandlung einer Ackerfläche (5.562 m²; Flurstück 7) in eine Obstwiese (3.961 m²) und eine Heckenanpflanzung (1.600 m²; insgesamt 11.124 WE) sowie einer Intensivgrünlandfläche in eine Obstwiese (1.000 m²) und eine Heckenanpflanzung (745 m²; insgesamt 6.980 WE)

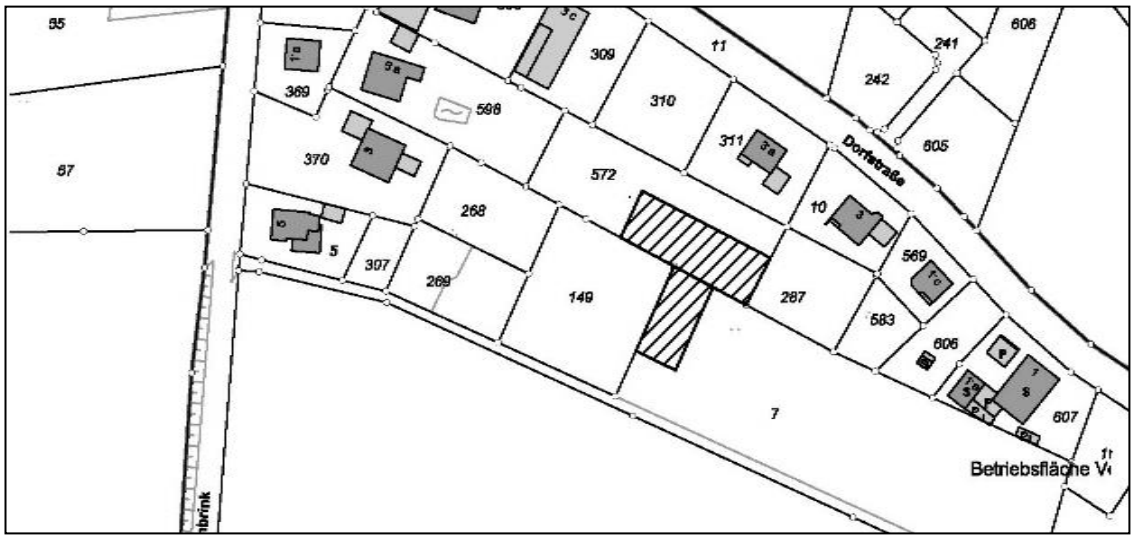

Abb.5: Lage des Ausgleiches auf der Kompensationsfläche „Dorf Werl“ (schraffiert)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Flurstück 395 ist von der Bilanzierung ausgenommen, da es heute bereits bebaut ist und das Grundstück begrünt ist.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typenliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenliste)	Korrek-tur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	3.050	2	1	2	6.100
2	3.2	Intensivgrünland	1.398	4	1	4	5.592
3	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.000	2	1	2	2.000
		Gesamtfläche	**5.448**				
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	13.692

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typenliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenliste)	Korrek-turfaktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
			m²	%				
1		Wohngebiet	4.654 m²					
	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Zuwegungen)	1.862	40	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.792	60	2	1	2	5.584
2	8.1	Hecken	**794**		6	1	6	4.764
		Gesamtfläche	**5.448**					
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	10.348

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**- 3.344**

7.2 Technische Ver- und Entsorgung

7.2.1 Versorgung

Die zuständigen Versorgungswerke für die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz am Nordheider Weg sichergestellt.

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Netze gesichert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal gewährleistet.

7.2.2 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 52 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine Einleitung des Niederschlagwassers in das öffentliche Kanalnetz ist im Bereich des Nordheider Weges nicht möglich, da im Nordheider Weg nur ein Schmutzwasserkanal und kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachzuweisen. Eine Genehmigung des Vorhabens ohne Nachweis ist nicht möglich. Die entsprechenden Voraussetzungen (u.a. aufnahmefähige Böden), damit das Niederschlagswasser versickert oder verrieselt werden kann, sind vor Ort gegeben. Der Beleg über die Möglichkeit der gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserentsorgung auf dem eigenen Grundstück wurde im Zuge der Neubauverfahren östlich des Nordheider Weges im Jahr 2016 erbracht, ist jedoch für jedes Neubauvorhaben erneut oder für die Gesamtfläche nachzuweisen. Im Bereich des Nordheider Wegs befinden sich sandige Böden, welche somit eine Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ermöglichen.

Der Einbau von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers sowie zur gedrosselten Versickerung auf den vorhandenen Grundstücken wird empfohlen.

8 Umweltbelange

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der Innenbereichssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

8.1 Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.
Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren ergibt sich auf den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs., 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Es handelt sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann.

Der Vorhabenträger hat das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung aus Soest mit der Erstellung der nach dem BNatSchG erforderlichen Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) beauftragt.
Im Rahmen der Untersuchung erfolgte eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten. Ergänzend erfolgte eine Ortsbegehung am 12.11.2020 mit Untersuchung des Plangebietes sowie der angrenzenden Strukturen. Die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie Gehölze und Gebäude waren auf der Gartenfläche des Flurstückes 138 zum Zeitpunkt der Begehung bereits entfernt, weshalb diese nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

8.1.1 Vögel

Sperber leben in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Kleinvögeln. Im südlichen Wirkraum konnte ein Sperberweibchen in der Fichtenreihe beobachtet werden. Ein Nest der Art konnte nicht gefunden werden, kann aber aufgrund der schweren Einsehbarkeit nicht ausgeschlossen werden. Da der Bereich des Wirkraums bereits durch die Wohnbebauung im südlichen Plangebiet geprägt ist und die Art zunehmend auch Siedlungs- und Innenstadtbereiche besiedelt, würde sie nicht durch die zusätzliche Wohnnutzung gestört.

Die **Feldlerche** und der **Kiebitz** sind Charaktere der offenen Feldflur. Das Plangebiet ist sowohl aufgrund der dichten Vegetationsstruktur als auch aufgrund des Meideverhaltens beider Arten gegenüber vertikalen Strukturen wie Häuser- und Baumreihen und gegenüber Straßen, als Lebensraum ungeeignet. Beide Kriterien entwerten auch den Großteil des Wirkraums als potentielle Ruhestätte. Es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Das **Rebhuhn** gilt als Offenlandart und brütet in gut ausgeprägten, Deckung bietenden Randstrukturen. Dieser siedlungsnahe Bereich stellt somit grundsätzlich einen weniger geeigneten Lebensraum dar. Die dichte Vegetationsstruktur des Grünlandes genügt zudem nicht den Habitatsansprüchen. Ein Vorkommen der Art kann ausgeschlossen werden und es werden keien Verbotstatbestände ausgelöst.

Die **Waldohreule** bevorzugt halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern als Lebensraum. Strukturell geeignete Gehölze stellen die Fichten im südlichen Wirkraum dar. Es konnten jedoch keine geeigneten Nester und Spuren (Kot, Gewölle) der Art gefunden werden, weshalb ein Vorkommen und das Auslösen von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Der **Bluthänfling** bevorzugt offene mit Hecken, Sträucher oder junge Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht. Die Thujahecken der Gärten der Wohnhäuser im südlichen Plangebiet und im nördlichen Wirkraum stellen potentielle Lebensräume der Art da. Da in diesen Bereich nicht eingegriffen wird und die Art als eher tolerant gegenüber Störung gilt, kann eine Beeinträchtigung und das Auslösen von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Mehlschwalbe und **Rauchschwalbe** brüten an bzw. in Gebäuden in landwirtschaftlich geprägten Siedlungen oder Industrieanlagen in Städten. Während der Begehung wurden keine Nester der Art gefunden. Da auch keine Gebäude abgerissen werden, kann die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Lebensstätten ausgeschlossen werden. Sollten die Tiere dennoch innerhalb des Wirkraums vorkommen, ergäbe sich durch das Vorhaben keine Störung, da sie als so genannte Kulturfolger an die Anwesenheit der Menschen gewöhnt sind.

Turmfalken kommen in der offenen Kulturlandschaft sowie in Siedlungsbereichen vor und meiden selbst städtisches Gebiet nicht. Hier nutzen sie hohe Gebäude wie Hochhäuser, Bürogebäude und Scheunen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Wirkraum konnte während der Begehung ein Turmfalke bei der Jagd beobachtet werden. Diese Funktion bleibt auch nach Vorhabenumsetzung bestehen an den Gebäuden im Plangebiet und im Wirkraum konnten während der Begehung weder relevante Strukturen festgestellt werden, noch Kotspuren oder Nester. Eine Fortpflanzungsstätte in einem Krähennest in den Fichten im südlichen Wirkraum ist möglich, würde jedoch nicht durch das Vorhaben zerstört oder beeinträchtigt. Durch die geplante Wohnbebauung werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Feldsperlinge sind von Baumhöhlen oder Höhlen und Nischen in und an Gebäuden als mögliche Brutplätze abhängig. Innerhalb des Plangebietes konnten weder Höhlenbäume noch Individuen der Art gefunden werden. Sollten Feldsperlinge im Bereich des Bestandsgebäudes vorkommen, würden diese nicht durch das Vorhaben gefährdet, da dieser keine baulichen Veränderungen unterliegt. Es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Der **Gartenrotschwanz** ist ein Brutvogel, der in lichten oder aufgelockerten Altholzbeständen in Wäldern, Waldrändern und -lichtungen, lichten Kieferwäldern, Streuobstbeständen, Grünlandbereichen mit Kopfweidenreihen, halboffenen Heidelandschaften bis hin zu Gärten, Parks und Friedhöfen lebt. Innerhalb des Plangebietes kann eine Fortpflanzungsstätte in den Kopfbäumen und Nistkästen im Garten des bestehenden Wohnhauses nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Garten und die angrenzende Grünfläche unterliegen keinen Veränderungen durch das Vorhaben. Es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Der **Girlitz** besiedelt abwechslungsreiche Landschaften mit lockerem Baumbestand. Ein Vorkommen der Art ist in der Koniferenreihe im südlichen Wirkraum denkbar. Die Gehölzstruktur bleibt erhalten und als typische Siedlungsart würde die Art auch nicht durch störende Einflüsse des Vorhabens beeinträchtigt.

Stare benötigen Baumhöhlen oder Höhlen und Nischen in und an Gebäuden als mögliche Brutplätze. Innerhalb des überplanten Gebietes konnte keine dieser Strukturen festgestellt werden.

Im Wirkraum konnten zudem nicht planungsrelevante Vogelarten wie **Kohlmeise**, **Zaunkönig** und **Buntspecht** festgestellt werden. Bei diesen Brutvögeln kann schon aufgrund der geringen Zahl potentiell betroffener Vorkommen davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionsfähigkeit und der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

8.1.2 Fledermäuse

Für **Breitflügelfledermaus** und **Zwergfledermaus** bestehen aufgrund der vorhandenen Gebäude Potential für ein Quartier im Plangebiet und Wirkraum des Vorhabens. Da keine Gebäude durch das Vorhaben abgebrochen werden, kommt es zu keiner Zerstörung der potentiellen Lebensstätten und zu keiner Tötung von Individuen. Das Plangebiet stellt kein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Der Luftraum im Plangebiet und im Wirkraum steht den Tieren weiterhin zur Nahrungssuche zur Verfügung.

8.1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Tötung von Individuen der allgemeinen Brutvogelfauna muss durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. das Räumen des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn müssen dabei zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August) durchgeführt werden. Auf diese Weise ist davon auszugehen, dass die Arten die Möglichkeit haben, den Störungen während der Bauphase auszuweisen und sich außerhalb des Wirkraums anzusiedeln. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus laut § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Artenschutzexperten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

8.1.4 Zusammenfassung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)**
  Eine Tötung planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Die bauvorbereitenden Maßnahmen und Gehölzfällungen müssen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August) beginnen. Darüber hinaus dürfen vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Artenschutzexperten durchgeführt werden.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)**
  Erhebliche Störungen können bei Durchführung einer Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)**
  Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)**
  Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.
- **§ 44 Abs. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)**
  Die Ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erfüllt.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die bauvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August) durchgeführt werden und
- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Artenschutzexperten durchgeführt werden (BNatSchG).

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Ruhestätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. Wenn die oben genannten Maßnahmen eingehalten werden, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Die Satzung regelt dies unter § 7 Artenschutz und Bauzeitenbeschränkung.

8.2 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen mit ein- bis zweigeschossigen Häusern, Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Gewerbebetriebe. Neben der Fa. Metallbau Milde nordöstlich des Plangebietes, liegt das Autohaus Ford Weege südöstlich an der Hauptstraße von Holzhausen. Von diesen Betrieben ausgehende störende Immissionen sind zurzeit nicht bekannt. Bei beiden Betrieben finden die Arbeiten hauptsächlich innerhalb der Gebäude statt, sodass nur wenig Lärm außerhalb der Gebäude wahrnehmbar ist. Ford Weege hat zudem außerhalb des Gebäudes eine Ausstellungsfläche für PWK und Nutzfahrzeuge, von der keine Immissionen, die für das Plangebiet relevant sind, ausgehen.

Durch die potentiell mögliche Bebauung sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten.
Westlich des Geltungsbereiches plant der Landebetrieb Straßenbau (Straßen.NRW) den Neubau der Bundesstraße 239n. Diese würde in etwa 250m Entfernung zum Plangebiet verlaufen. Da sich die Planung von Straßen.NRW noch nicht in der Planfeststellung befindet, muss die entstehende Bebauung im Verfahren berücksichtig werden.

9 Sonstige Belange

9.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Laut Denkmalliste der Stadt Bad Salzuflen sind im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung keine Denkmäler oder Bodendenkmäler eingetragen.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der LWL-Archäologie für Westfalen weist darauf hin, dass aufgrund nahegelegener archäologischer Fundplätze sowie aufgrund der topographischen Lage im Plangebiet ebenfalls ein archäologisches Bodendenkmal vermutet wird. Dazu macht der LWL-Archäologie zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt werden muss.

9.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereich liegen nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe, der unteren Bodenschutzbehörde, keine Verdachtsflächen oder Flächen mit bekannten Bodenbelastungen. Jedoch sind zwei Flächen in der näheren Umgebung (weniger als 200m entfernt), im Altlastenkataster verzeichnet. Hierbei handelt es sich um einen metallverarbeitenden Betrieb am Nordheider Weg sowie ein Autohaus mit Werkstatt an der Hauptstraße in Holzhausen.

Diese Flächen sind jedoch nur vorsorglich aufgrund der aktuellen Nutzung eingetragen, sodass keine konkreten Hinweise auf eine mögliche Bodenbelastung vorliegen. Eine Beeinträchtigung der Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich ist daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Bodenuntersuchungen werden nicht für nötig erachtet.

9.3 Baugrund

Das Plangebiet liegt am Rand einer Subrosionssenke. Den mir vorliegenden Unterlagen zufolge stehen unter einer quartären Deckschicht aus Schluff Schmelzwassersande an. Im tieferen Untergrund liegen Abschwemmmassen (Ton, Schluff und Kies). In Subrosionssenken (insbesondere am Rand) kann der Untergrundaufbau innerhalb kurzer Distanzen stark variieren. Dieser Aspekt ist bei der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

9.4 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292), wonach hier die Zone IIIb festgelegt war. Es befindet sich aktuell eine Novellierung der Quellenschutzgebiete in der Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.

9.5 Richtfunkverbindungen

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen drei Richtfunkverbindungen. Die beiden nördlichen Richtfunkverbindungen verlaufen zwischen 57m und 87m über Grund, die südliche zwischen 6m und 36m. Der Schutzbereich darf weder durch bauliche Anlagen oder anderweitige Konstruktionen, wie Baukräne berührt werden. Der Schutzkorridor beträgt horizontal einen Abstand von +/- 30m zur Mittellinie, vertikal +/- 15m.

Fresnelzone:
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 104551311 und 104551312 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 57 m und 87 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305551001 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 6 m und 36 m über Grund

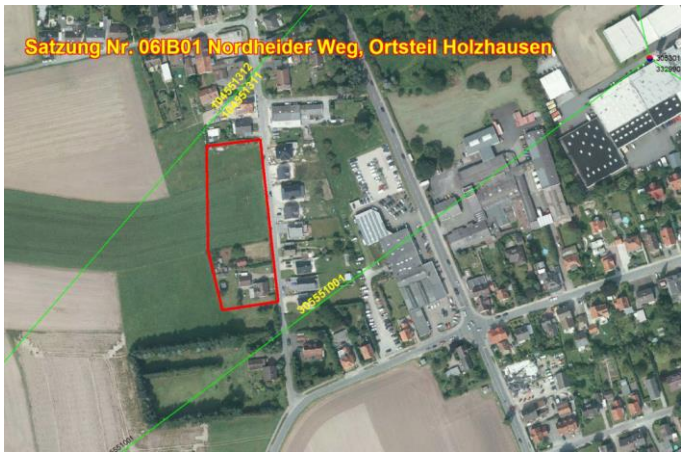

Abb.6: Lage der Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG

10 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Die Innenbereichssatzung wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer. Die Auftraggeber haben sich bereit erklärt, alle anfallenden Kosten für die Erstellung der Innenbereichssatzung sowie für eventuell anfallende Gutachten zu übernehmen.

11 Gesamtabwägung

Im gesamten Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Mit der Innenbereichssatzug „Nordheider Weg“ im Ortsteil Holzhausen soll diesem Bedarf,

wenn auch in einem kleinen Rahmen, Rechnung getragen werden. Ebenso wird mit der Innenbereichssatzung dem Handlungskonzept Wohnen Rechnung getragen, da dies eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung auch außerhalb der im Stadtentwicklungskonzept definierten Kernstadt, empfohlen hat. Durch die Einbeziehung des Plangebietes in den Innenbereich ergibt sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB. Dadurch ergibt sich kein Baurecht wie in einem Bebauungsplan, sondern Baurecht wie an jeder anderen Stelle des planungsrechtlichen Innenbereichs. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich nach § 4 BauNVO, was einem allgemeinen Wohngebiet entspricht und sich aus der Entwicklungsabsicht des Vorhabenträgers ergibt. Die Innenbereichssatzung ermöglicht eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung entland des Nordheider Wegs und eröffnet die Möglichkeit, eine Bebauung entsprechend der vorhandenen Wohnhäuser fortzuführen. Die Bebauung wäre somit für den Bereich Nordheider Weg abgeschlossen.
Durch die Festsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben vermieden und eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Ruhestätten durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, dass die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen möglichst umweltverträglich ausgeglichen werden.

Bad Salzuflen, den 02.06.2021