

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
18-04 „Auf der Helle“,  
14. (beschleunigte) Änderung

|           |                                                                                        |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Raumordnung und Landesplanung.....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Flächennutzungsplan .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans.....</b>                                        | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Situationsbeschreibung .....</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Städtebaus.....</b>                                                     | <b>7</b>  |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                        | 7         |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                        | 7         |
| 7.3       | Verkehrsflächen .....                                                                  | 7         |
| 7.4       | Stellplätze und Garagen .....                                                          | 8         |
| 7.5       | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....                                                     | 8         |
| 7.6       | Überbaubare/nicht überbaubare Flächen .....                                            | 8         |
| 7.7       | Denkmalschutz.....                                                                     | 8         |
| 7.8       | Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen .....                                          | 8         |
| 7.9       | Gestalterische Aussagen .....                                                          | 8         |
| 7.10      | Pflanzgebote zur naturnahen Gestaltung privater Gartenflächen .....                    | 9         |
| <b>8</b>  | <b>Belange des Klimaschutzes .....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung.....</b>                                                  | <b>9</b>  |
| 9.1       | Individualverkehr .....                                                                | 9         |
| 9.2       | Ruhender Verkehr .....                                                                 | 10        |
| 9.3       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....                                           | 10        |
| 9.4       | Rad- und Fußverkehr .....                                                              | 10        |
| <b>10</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                                                       | <b>10</b> |
| 10.1      | Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser .....                                            | 10        |
| 10.2      | Niederschlagswasserentsorgung .....                                                    | 10        |
| 10.3      | Elektrizitäts- und Gasversorgung .....                                                 | 11        |
| 10.4      | Abfallbeseitigung .....                                                                | 11        |
| <b>11</b> | <b>Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung .....</b> | <b>11</b> |
| <b>12</b> | <b>Altablagerungen und Bodenschutz.....</b>                                            | <b>11</b> |
| 12.1      | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung .....                             | 11        |
| 12.3      | Erhalt schutzwürdiger Böden .....                                                      | 11        |
| 12.4      | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen .....                                   | 12        |
| 12.5      | Kampfmittelbelastungen .....                                                           | 12        |
| <b>13</b> | <b>Umweltbelange.....</b>                                                              | <b>12</b> |
|           | Umweltprüfung .....                                                                    | 12        |
|           | Eingriffsregelung.....                                                                 | 12        |
|           | Artenschutz.....                                                                       | 12        |

|    |                          |    |
|----|--------------------------|----|
| 14 | Erschließungskosten..... | 15 |
| 15 | Flächenbilanz .....      | 15 |
| 16 | Bodenordnung .....       | 16 |

## **Begründung zum B-Plan 18-04 "Auf der Helle", 14. (beschleunigte) Änderung**

---

**Ortsteil:** Hiddesen  
**Änderungsgebiet:** südwestlich der Straße "Auf der Helle" (Haus-Nrn. 1-15a), nordwestlich der Straße "Auf den Klippen" (Haus-Nrn. 40-44) und nördlich der "Nullbreite" (Haus-Nr. 2)

---

**Verfahrensstand:** Rechtskraft

---

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

### **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hiddesen, Flur 6, Flurstücke 40, 44 - 48, 50, 51, 177, 412, 427, 428, 469, 470, 490 und 491.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

### **2 Verfahren**

|                                                                                                    |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am                                          | 18.09.2019              |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom | 07.09. – 09.10.2020     |
| Entwurfsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am                                              | 03.03.2021              |
| Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom     | 22.03.2021 – 23.04.2021 |
| Satzungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung/Rat)                                             | 16.06./24.06.2021       |
| Rechtskraft am                                                                                     | 13.07.2021              |

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes 18-04 "Auf der Helle" soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.

- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogel-schutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanaufstellung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (zulässige Grundfläche im Änderungsgebiet beträgt gem. rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 7.800 m²).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsgebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im sogenannten beschleunigten Verfahren.

Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Anregungen zur Planung wurden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt und der Entwurf ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sollen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel im Februar/März 2021 erfolgen.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 1,95 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" (Reines Wohngebiet) entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet allseitig an Wohnbaufläche an.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Für einen Teilbereich des seit 1961 rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt der Stadt Detmold ein Antrag auf Änderung vor. Die Antragsteller beabsichtigen, das Grundstück (Flurstück 428) für Wohnungsbau in zweiter Baureihe zu nutzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Baulinie sowohl an den nördlichen Grundstücksgrenzen zur Straße „Auf der Helle“ hin als auch auf den Flurstücken 427, 428 und 40 nach Nordwesten hin fest. Aufgrund der festgesetzten Baulinien ist eine Bebauung in zweiter Reihe, bis auf zwei im Bebauungsplan eingetragene Ausnahmen, planungsrechtlich nicht zulässig.

Eine isolierte, grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplans ist, wie beantragt, städtebaulich nicht konsequent. Vielmehr soll mit der Änderung des Bebauungsplanes das Angebot einer optionalen Bebaubarkeit in zweiter Reihe für alle in diesem Quartier in ähnlicher Situation gelegenen Grundstücke ermöglicht werden. Genau wie für das Grundstück der Antragsteller setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich südlich der Straße „Auf der Helle“ (Haus-Nrn. 1 – 15a), östlich der Straße „Auf den Klippen“ (Haus-Nrn. 40 – 44) sowie für ein Grundstück an der Nullbreite (Haus-Nr. 2) sehr tiefe überbaubare Flächen (bis zu 70 m) fest. Eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe (bis auf zwei Ausnahmen für die Flurstücke 491 + 177) ist jedoch – wie vor beschrieben – nicht zulässig (Hauptgebäude müssen auf die Baulinie gebaut werden). Städtebaulich ist eine Nachverdichtung innerhalb des Änderungsgebiets sinnvoll. Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen (z. B. „grüne Wiese“ oder „landwirtschaftlich genutzte Flächen“) sollen u. a. auch Maßnahmen zur Nachverdichtung genutzt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann diesem öffentlichen Belang Rechnung getragen werden und allen betroffenen Grundstückseigentümern optional die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke in zweiter Reihe ermöglicht werden.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südwesten des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Hiddesen. Das direkte Umfeld ist durch freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt. Das Änderungsgebiet selbst ist entlang der Straße „Auf der Helle“ mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 186 m ü. NHN auf ca. 175 m ü. NHN ab.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße „Auf der Helle“, der Straße „Obere Straße“ und der Straße „Nullbreite“ erschlossen.

**Gewässer**

Es verlaufen keine Gewässer innerhalb des Änderungsgebietes.

**Wohnhäuser/Siedlungsbereiche**

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

**Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen**

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Flächen.

**Gewerbliche Nutzungen**

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes befindet sich keine gewerbliche Nutzung.

**Altlasten**

Im Änderungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altlasten vorhanden.

## **7 Belange des Städtebaus**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung der besonderen topographischen Gegebenheiten soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (festgesetzt ist B = Reines Wohngebiet) nicht verändert. Durch die Umstellung auf die gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 ändert sich zukünftig u. a. das Spektrum der zulässigen Nutzungen. In Reinen Wohngebieten sind sowohl neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 (3) Nr. 1 + 2 BauNVO) sollen aufgrund des überwiegend durch Ein-/Zweifamilienwohnhäuser geprägten Wohngebietes ausgeschlossen werden. Auch aufgrund ihres mit der Nutzung verbundenen großen Störpotenzials (Verkehr) ist ein Ausschluss städtebaulich konsequent. Da an dieser Stelle des Stadtgebiets kleinteilig geprägter Bestand dominiert, sollen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 (4) BauNVO), aufgrund des großen Flächenanspruchs ebenfalls ausgeschlossen werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Durchführungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hiddesen) vom 24.05.1961 setzt zum Maß der baulichen Nutzung keine Grundflächenzahl (GRZ) und keine Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Erst mit der Ursprungsfassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 wurden Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (§ 17) für die einzelnen Baugebiete eingeführt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für das Reine Wohngebiet WR1 eine GRZ/GFZ von 0,4 und für das Reine Wohngebiet WR2 eine GRZ/GFZ von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 für die 2. Baureihe soll eine behutsame Nachverdichtung in dem mit überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngebiet ermöglicht werden. Die Kombination der eingeschossigen, offenen Bauweise mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten, der eingeschossigen Bauweise (ein Vollgeschoss gem. BauO NRW) und der Höhenbeschränkung, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, fügt sich eine Neubebauung in das „gewachsene“ städtebauliche Umfeld somit verträglich ein.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt keine Erschließung für die beiden im Plan eingetragenen Baumöglichkeiten in zweiter Reihe fest.

Gemäß der Planänderung sollen die in zweiter Reihe vorgesehenen zusätzlichen Baumöglichkeiten individuell über private Verkehrsflächen erschlossen werden. Eine öffentliche Erschließung würde auf der einen Seite zu einer „Doppellerschließung“ und auf der anderen Seite zu Lärmbelästigungen durch den Ziel- und Quellverkehr entlang der Südgärten der Bestandshäuser führen. Es sollten sich möglichst mehrere Grundstückseigentümer eine gemeinsame Zufahrt teilen, um die Versiegelung möglichst gering zu halten (s. Punkt 7.5).

#### **7.4 Stellplätze und Garagen**

Für das Änderungsgebiet bestehen bezüglich der Anordnung von Garagen und Stellplätzen keine weiterreichenden Festsetzungen. Der jeweilige Standort der Anlagen soll aber auf der mehr als ausreichenden überbaubaren Fläche vorgesehen werden.

#### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die Erschließung der Wohnbebauung in zweiter Reihe sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger bzw. Hinterbebauung erforderlich. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung ist im Plan dargestellt. Die exakte Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt. Es wird empfohlen, dass sich mehr Eigentümer eine gemeinsame Zuwegung teilen, um den Versiegelungsgrad zu verringern.

#### **7.6 Überbaubare/nicht überbaubare Flächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden neu festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine große überbaubare Fläche mit Baulinien (jedoch ohne abschließende Baugrenze) parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Flurstücksgrenzen fest. Die überbaubare Fläche endet offen ohne Festsetzung einer Baugrenze auf den Flurstücksgrenzen der südwestlich bzw. nordwestlich gelegenen Nachbargrundstücke.

Durch die Änderung der Baulinie zu einer Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Parzellen 40, 427 und 428 sowie die Festsetzung einer Baugrenze im Südwesten in einem Abstand von 10 Metern bzw. 5 Metern und 3 Metern zu den angrenzenden Flurstücken wird die überbaubare Fläche eindeutig definiert. Mit der neuen Definition der überbaubaren Fläche wird allen Grundstückseigentümern eine rückwärtige Bebauung angeboten und nicht – wie es der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzt – nur für zwei Grundstückseigentümer.

#### **7.7 Denkmalschutz**

Sowohl im Änderungsgebiet als auch im unmittelbaren Umfeld sind derzeit keine Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden.

Zurzeit wird der Denkmalwert für drei Wohnhäuser Auf der Helle 11, 15 und 15A unter Beteiligung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege geprüft. Das Ergebnis der Untersuchung wird im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes, soweit vorliegend, hier wiedergegeben.

#### **7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt keine Höhe für die baulichen Anlagen fest. Die Festsetzung einer 1-geschossigen Bauweise (Einzelhaus mit max. einem Vollgeschoss) und einer maximalen Gebäudehöhe (über gewachsenem Boden) in Kombination mit einer GFZ von maximal 0,3 bzw. 0,4 sichern eine städtebauliche Einbindung der Neubebauung in das bauliche Umfeld.

#### **7.9 Gestalterische Aussagen**

Als baugestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW sollen zur Dachgestaltung sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zur Anwendung kommen (s. textl. Festsetzungen 2.1 + 2.2). Das Änderungsgebiet weist ein homogenes Aufkommen von Flach- und Satteldächern auf. So sind im westl. Teil des Änderungsgebietes ausschließlich Flachdächer prägend, während im östlichen Teil Satteldächer dominieren. Diese besondere städtebaulich gestalterische Qualität soll

erhalten bleiben und wird durch die zeichnerische Festsetzung zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ (Grenze Flurstücke 44 + 45) gesichert.

Die Farb-/Materialwahl (vorhanden ist überwiegend heller Putz und Klinker) ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgesetzt worden (s. textl. Festsetzung 2.3) und sichert zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen ein gestalterisches Einfügen der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

#### **7.10 Pflanzgebote zur naturnahen Gestaltung privater Gartenflächen**

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sollen zur freiraumplanerischen Gestaltung Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen verbindlich vorgegeben werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße wird festgesetzt, dass Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Je angefangene Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist in die textliche Festsetzung unter Punkt 1.25.1 aufgenommen worden.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ergänzend festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Weiterhin wird empfohlen, die Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden zu begrünen, um dem Verlust an verlorener grüner Fläche durch Bebauung zu kompensieren.

### **8 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist zum großen Teil bereits bebaut. Die GRZ orientiert sich an der baulichen Dichte der Nachbarbebauung. Der Versiegelungsgrad erhöht sich durch die Bebauung in zweiter Reihe, allerdings wirkt eine verringerte GRZ einer zu hohen Versiegelungszunahme entgegen. Durch die behutsame Nachverdichtung brauchen keine unbebauten Flächen auf der „Grünen Wiese“ im Außenbereich nach § 35 BauGB in Anspruch genommen werden.

### **9 Verkehrliche Erschließung**

#### **9.1 Individualverkehr**

Das Änderungsgebiet wird von der Oberen Straße und über die Straßen Auf der Helle und Nullbreite erschlossen. Die Erschließung für die mögliche Bebauung in zweiter Reihe soll über private (möglichst gemeinsame) Zuwegungen erfolgen. Eine öffentliche Erschließung würde auf der einen Seite zu einer „Doppelererschließung“ und auf der anderen Seite zu Lärmbelastigungen durch den Ziel- und Quellverkehr entlang der Südgärten der Bestandshäuser führen. Erforderlich wäre für eine öffentliche Erschließung eine Breite von 5,50 m, um den Begegnungsfall LKW/PKW im Straßenraum zu ermöglichen. Die Versiegelung von Grund und Boden wäre somit größer als bei der geplanten privaten Stichwegeerschließung zu erwarten. Darüber hinaus ließe sich eine

sinnvolle öffentliche Erschließung nur durchführen, wenn alle Grundstückseigentümer bereit wären, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Erreichbarkeit aller „Hinterliegergrundstücke“ könnte zudem aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und vielen Eigentumsrechte nicht erzielt werden. Insofern ist eine öffentliche Erschließung nicht zielführend. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass sich möglichst mehrere Grundstückseigentümer eine Zufahrt teilen.

## **9.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken abzuwickeln.

## **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 704 (30 Minutentakt) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt liegt am östlichen Rand des Änderungsgebietes an der „Oberen Straße“.

## **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Das Änderungsgebiet ist sicher über den vorhandenen, einseitigen Fußweg an der „Oberen Straße“ und den verkehrsarmen Straßen „Auf der Helle“ und „Nullbreite“ zu erreichen. Neue separate Fußwege sind nicht geplant.

# **10 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasser, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Änderungsgebiet gesichert.

## **10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Schmutzwasserentsorgung hat in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle in den Straßen Auf der Helle und Nullbreite zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz (Entnahmestellen nördlich des Änderungsgebietes mit einer Durchflussmenge von 800 l/min (96 m<sup>3</sup>/2h) und östlich des Änderungsgebietes mit einer Durchflussmenge von 1600 l/min (192 m<sup>3</sup>/2h)) gewährleistet werden.

## **10.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser erreicht.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers möglicher Wohngebäude in zweiter Reihe ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Auf der Helle“ nicht im freien Gefälle möglich. Zur Reduzierung der Regenwassermenge wird empfohlen, Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorzusehen (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz

angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Änderungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

Lediglich das potenzielle Wohngebäude in zweiter Reihe an der Straße „Nullbreite“ kann im freien Gefälle in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten. Aber auch hier wird eine Verwertung des Regenwassers, wie beschrieben, empfohlen.

### **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Eine Versorgung für die bestehende Bebauung an den Straßen „Auf der Helle“, „Obere Straße“ und „Nullbreite“ ist gegeben. Eine Rücksprache mit den Stadtwerken steht noch aus.

### **10.4 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es nicht, die Grundstücke in zweiter Reihe zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Die zukünftigen Bewohner der Wohnbebauung in zweiter Reihe müssen ihre Müllgefäße an die öffentliche Erschließungsstraße bringen. Eine entsprechende Abstellmöglichkeit sollte auf den privaten Wegeflächen vorgesehen werden.

## **11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung**

Im Änderungsgebiet verlaufen keine Trassen (Leitungen), die im zeichnerischen oder textlichen Teil der Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln.

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.

### **12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung in zweiter Reihe vorbereitet werden. Somit wird einerseits dem Bedarf nach Bauland Rechnung getragen und andererseits vermieden, dass Außenbereichsflächen zur Bebauung in Anspruch genommen werden müssen.

### **12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Die Bodenschutzbehörde teilt den Kommunen mit, ob die zu überplanenden Flächen schutzwürdige Böden, i. a. gem. Karte des Geologischen Landesamtes „Schutzwürdige Böden und Rohstoffe“, berühren. Der Geologische Dienst NRW teilt mit Schreiben vom 30.09.2020 mit, dass im Änderungsgebiet keine potenziellen verkarstungsfähigen Kalk- und Mergelgesteine des Oberen Muschelkalkes (Trias) anstehen. „Verkarstungsphänomene“ sind in der Umgebung gem. Stellungnahme nicht bekannt.

## **12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

## **12.5 Kampfmittelbelastungen**

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung wurde durch das Ordnungsamt der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

## **13 Umweltbelange**

### Umweltprüfung

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Pkt. 2 Verfahren). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet.

### Eingriffsregelung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet

oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Um Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben einer eigenen Begehung wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Änderungsgebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für die Lebensraumtypen „Gärten, Parks, Siedlungsbrachen“ 11 Fledermausarten und 18 Vogelarten aufgeführt.

#### Fledermäuse

Abendsegler, Kleinabendsegler und Wasserfledermaus. Bei diesen Fledermausarten handelt es sich um Waldfledermäuse. Sie nutzen Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihre Jagdbereiche befinden sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Der Erhaltungszustand in NRW wird bis auf den Kleinabendsegler, der in NRW auf der Vorwarnliste steht, für alle Arten als günstig eingestuft.

Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus sind Gebäudefledermäuse, die als Wohnquartier Hohlräume und Spalten an und in Gebäuden sowie Stollen bzw. Eis- und Bierkeller nutzt. Sie jagen in offenen und halboffenen Landschaften und entlang Wasserflächen. Bis auf das Große Mausohr, das in NRW als stark gefährdet eingestuft wird, ist der Erhaltungszustand der übrigen Arten günstig.

#### Vögel

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bluthänfling: | Besiedelt heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Brut bevorzugt in dichten Büschen und Hecken. Das Änderungsgebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.                                                                                                           |
| Eisvogel:     | Brut an vegetationsfreien Steinwänden. Zur Nahrungssuche benötigt er kleinfischreiche Gewässer. Das Änderungsgebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.                                                                                                                                       |
| Feldsperling: | Höhlenbrüter, der Siedlungslagen eher meidet. Das Änderungsgebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.                                                                                                                                                                                         |
| Girlitz:      | Bewohnt Friedhöfe, Parks und Kleingartenanlagen in den Städten. Brut bevorzugt in Nadelbäumen. Das Änderungsgebiet ist als Lebensraum nicht geeignet.                                                                                                                                                    |
| Habicht:      | Brut in größeren Gehölzen auch im Siedlungsbereich. Bevorzugt Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Wäldern, Waldinseln und Feldgehölzen. Horststandorte sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Es ist ebenfalls nicht als essenzieller Bestandteil des Nahrungshabitats einzustufen. |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kleinspecht:       | Bewohnt parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder. Durch die B-Plan Änderung sind keine Waldflächen als Brut und Nahrungshabitate betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kuckuck:           | Legt Eier in Nester von Wirtsvogelarten, bevorzugt in Parklandschaften, lichten Wäldern und an Siedlungsrändern. Essenzielle Habitatbestandteile sind nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Mehlschwalbe:      | Bewohnt die Außenwände von Gebäuden in Siedlungsbereichen. Durch die B-Plan Änderung bleibt die bestehende Bebauung unverändert. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nachtigall:        | Brut in Krautschicht von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölzen und Parkanlagen niederschlagsarmer Gebiete. Das Änderungsgebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rauchschwalbe<br>: | Brütet im Innenbereich von Scheunen, Schuppen, Ställen und Wohngebäuden. Die Bestandsgebäude bieten keine geeigneten Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Saatkrähe:         | Bewohnt halboffene Kulturlandschaften mit Feldgehölzen, Baumgruppen, Dauergrünland sowie Siedlungsbereiche. Brütet in Kolonien in hohen Baum- und Gebüschbeständen. Horststandorte sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Es ist ebenfalls nicht als essenzieller Bestandteil des Nahrungshabitats einzustufen.                                                                                                                                          |
| Schleiereule:      | Nistplatz und Tagesruhesitz sind dunkle geräumige Nischen in Gebäuden. Jagdgebiete sind Viehweiden, Wiesen und Äcker sowie Randbereiche von Straßen, Wegen und Gräben. Die Bestandsgebäude bieten keine geeigneten Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.                                                                                                                                       |
| Sperber:           | Jagrevier in reich strukturierter Landschaft wie halboffene Parks oder Gärten mit Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch mit hohem Kleinvogelvorkommen, brütet auch in städtischen Grünanlagen. Horststandorte sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Es ist ebenfalls nicht als essenzieller Bestandteil des Nahrungshabitats einzustufen.                                                                                                                |
| Star:              | Höhlenbrüter der Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z.B. ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche benötigt. Höhlenbäume sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.                                                                                                                                                                |
| Turmfalke:         | Bewohnt offene strukturreiche Kulturlandschaften. Brutplätze sind Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen, aber auch alte Krähenester in Bäumen. Horststandorte konnten nicht nachgewiesen werden. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.                                                                                                                                                                           |
| Turteltaube:       | Bevorzug offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Brutplätze sind meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüsch, an gebüschreichen Waldrändern oder in lichten Laub- und Mischwäldern. Im Siedlungsbereich kommt sie eher selten vor, dann werden verwilderte Gärten, größere Obstgärten, Parkanlagen oder Friedhöfe besiedelt. Das Änderungsgebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf. |
| Waldkauz:          | Bewohnt Baumhöhlen in lichten und lückigen Altholzbeständen in Laub- und Mischwäldern und Parkanlagen. Das Änderungsgebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Waldohreule:       | Bewohnt halboffene Kulturlandschaften wie Parks/Grünanlagen mit Baumgruppen und Feldgehölzen. Jagd in strukturreichen Offenlandbereichen und Waldlichtungen. Als Nistplatz werden alte Nester von anderen Vogelarten (v.a. Rabenkrähe, Elster, Mäusebussard, Ringeltaube) genutzt. Brutplätze sind von der Planung nicht betroffen. Das Änderungsgebiet ist ebenfalls nicht als essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.                                  |

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei der Begehung konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. In dem vorhandenen Baumbestand wurden keine Quartierstrukturen für Fledermäuse (z.B. Höhlungen, Spalten) sowie Horste von Vögeln festgestellt. Da sich in der Zeit zwischen Bauleitplanverfahren und Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen eine Quartiersnutzung verändern kann, ist eine abschließende Prüfung auf Ebene

des Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Deshalb werden nachfolgend Maßnahmen beschrieben, die auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geeignet sind, Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden.

#### Fledermäuse

Vor Beginn der Baumaßnahme ist durch einen fachkundlichen Gutachter eine visuelle Kontrolle der Bäume auf potenziell geeignete Quartierstrukturen wie Höhlungen, ausgefaulte Astlöcher, abstehende Rinde oder Stammrisse durchzuführen. Sind Quartierstrukturen vorhanden, sind diese auf einen Besatz zu überprüfen. Wird ein Besatz festgestellt, ist dieser zu dokumentieren und mit der Bauantragsstellung der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen (siehe textliche Festsetzungen Punkt 1.20.1).

Als Ersatzmaßnahme für nachweislich genutzte Quartiere sind Fledermauskästen an geeigneten Standorten in der Umgebung des Änderungsgebietes aufzuhängen. Dafür eignen sich Gebäude oder Bäume. Der Verlust nachweislich genutzter Fledermausquartiere kann dadurch ausgeglichen und das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

#### Vögel

Im Rahmen der Baumaßnahmen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Durch Einhalten dieser Zeitenregelung wird für die meisten Vogelarten, hier auch inbegriffen die ubiquitär verbreiteten und allgemein häufigen Arten, das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden. Sind Fällungs- und Rodungsmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht zu vermeiden, müssen alle potenziell relevanten Baumstrukturen auf das Vorhandensein von Vogelbruten geprüft werden. Wird ein besetzter Brutplatz festgestellt, sind die Fällungs- und Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitpunkt nach der Brut und Aufzucht zu verschieben.

Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahme gem. der DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Umsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

## **14 Erschließungskosten**

Es entstehen im Änderungsgebiet keine Erschließungskosten.

## **15 Flächenbilanz**

|                        |             |       |
|------------------------|-------------|-------|
| Änderungsgebiet        | ca. 1,95 ha | 100 % |
| Wohnbaufläche          | ca. 1,95 ha | 100 % |
| Straßenverkehrsflächen | 0 ha        | 0 %   |

## **16      Bodenordnung**

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Da keine öffentliche Erschließungsmaßnahme vorgesehen ist, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Juli 2021