

**Rechtsgrundlagen**  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 S. 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

**Planunterlagen**  
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: 01.11.2017  
 Unna, den 21.03.2018

gez. *Stangier*  
 öffentlich bestellter Vermesser

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Unna, den 21.03.2018

gez. *von Hofen*

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 13.09.2017 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
 Unna, den 21.03.2018

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

gez. *Mölle*  
 Erster Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 28.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Unna, den 21.03.2018

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

gez. *Mölle*  
 Erster Beigeordneter

**Offenlegung**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 13.09.2017 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 05.10.2017 bis zum 06.11.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 21.03.2018

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

gez. *Mölle*  
 Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 22.02.2018 als Satzung beschlossen.  
 Unna, den 22.03.2018

gez. *Kolter*  
 Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Unna, den 11.04.2018

gez. *Kolter*  
 Der Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als WA festgesetzt. Im WA sind nur Wohngebäude einschl. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in der im Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB dargestellten Form zulässig.
- Stellplätze**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Im festgesetzten WA sind Stellplätze zwischen der hinteren Baugrenze und der Straße „Zur Österwiese“ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
- Nutzungsbeschränkung für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Vorhaben unzulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.
- Bauliche Gestaltung**  
 Die konkrete Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird bestimmt durch die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan der gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- Pflanzgebot**  
 Entlang der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks ist eine heckenartige Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in einer Breite von min. 1,0 m vorzunehmen.

**Hinweise**

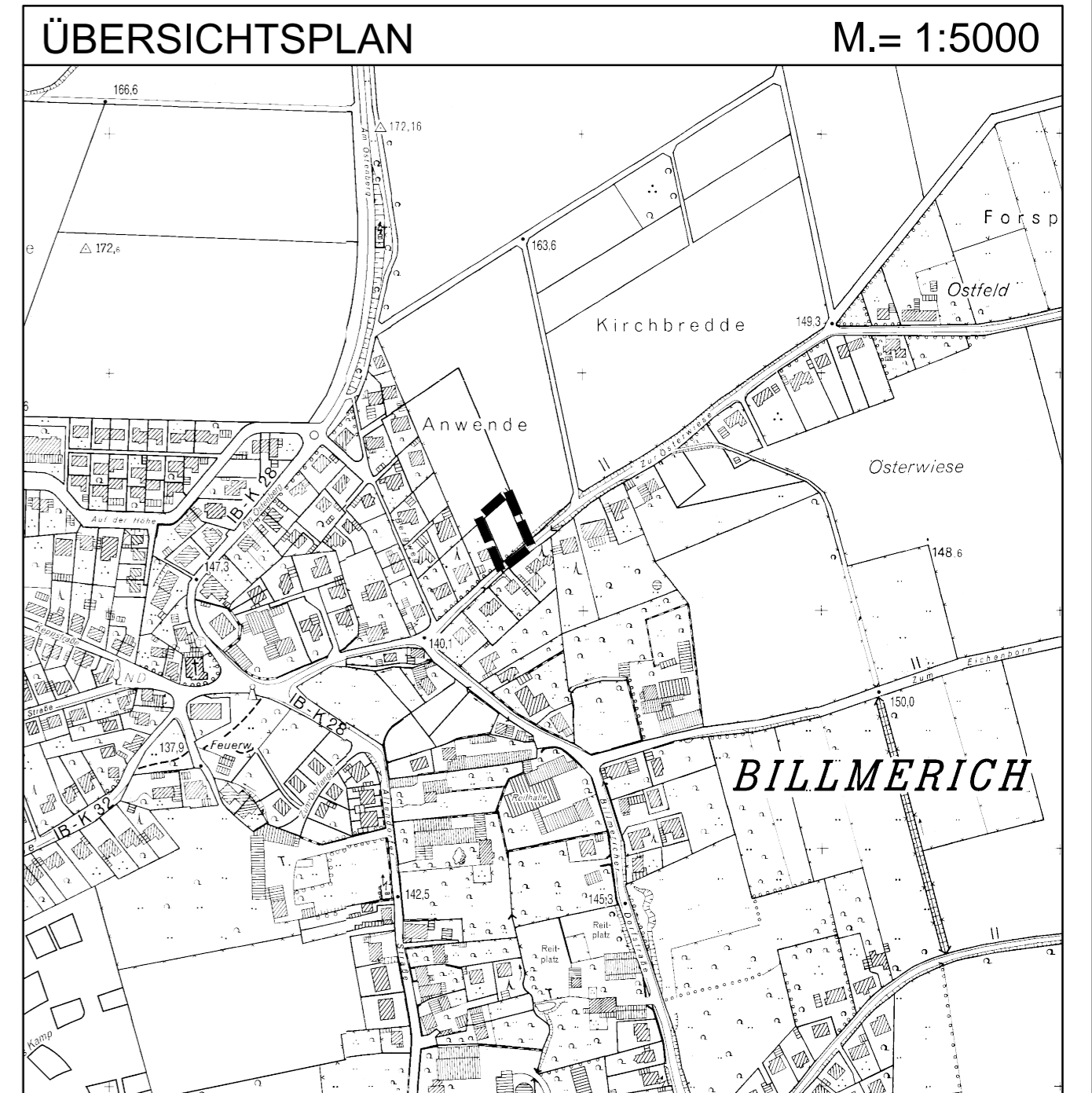
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-3369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
  - Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
  - Baumstandorte sind -soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt- so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i.d.R. von mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen) zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Randes des Plangebietes verlaufenden Ver-/Entsorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.
  - Um ein Eintreten der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG z.B. durch das Zerstören von Gelegen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sind Rodungs- und Gehölzschnittarbeiten gem. § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
  - Zum Schutz erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände ist grundsätzlich die Baustellenumgebung vor Befahren, Abgrabung oder Überschüttung während der gesamten Bauphase zu sichern (DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS-LG Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
  - Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Konsolidierter Alter Hellweg" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wülnerstraße 2 in 52062 Aachen.
- Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens keine Gewinnung von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

Die Erlaubnis der RWTH Aachen gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

**Planzeichenerklärung**

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 WA Allgemeine Wohngebiete WA
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 GR Grundfläche als Höchstmaß  
 GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 o offene Bauweise  
 Baugrenze
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 179 Flurstück  
 Gebäude (Bestand)



**KREISSTADT UNNA**

VORHABENBEZOGENER  
 BEBAUUNGSPLAN: **BI - 01**  
 "Zur Österwiese"

TEIL 2

M.= 1:500

# **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna-Billmerich Nr. 01 „Zur Österwiese“**

Kreisstadt Unna

Stand: Januar 2018

<b>Inhalt</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.4 Darstellungen im Landschaftsplan	3
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
<b>2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	5
2.2 Größe des Geltungsbereichs	5
2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	5
<b>3. Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise	6
3.3 Gebäudegestaltung	6
3.4 Verkehrsflächen	6
<b>4. Umweltbelange</b>	<b>7</b>
4.1 Versiegelung von Flächen	7
4.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers	7
4.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung	7
4.4 Altlasten	7
4.5 Lärmbelastungen und Immissionsschutz	8
4.6 Artenschutz	8
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1 Abwässer und Niederschlagswässer, Strom, Wasser	10
5.2 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	10
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
5.4 Bombenabwurfgebiet	10
<b>6. Auswirkungen auf private Belange</b>	<b>11</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als landwirtschaftlich genutztes Grundstück am Rande des Siedlungsbereiches dar. Es umfasst ausschließlich das Flurstück 457, Flur 1, Gemarkung Billmerich.

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unna als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Bebauung der Fläche kommt die städtebauliche Entwicklung hier zum Abschluss. Eine Abrundung der geschlossenen Ortslage wird erreicht.

Da es sich um eine Fläche direkt angrenzend an den Siedlungsbereich handelt und die Größe der voraussichtlich versiegelten/befestigten Fläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfällt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ebenso ist im beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgesehen. Da die Bebauung des Grundstücks schon in der Vergangenheit Thema einer Bauleitplanung war, die aber nicht zum Abschluss kam und hier nur eine Parzelle bebaut werden soll, wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger verzichtet.

### **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Flurstück 457, Flur 2, Gemarkung Billmerich und hat eine Größe von ca. 900 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund/Kreis Unna/Hamm in der Fassung von Dezember 2004 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

### **1.4 Darstellungen im Landschaftsplan**

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 12 Raum Unna trifft für das Bebauungsplangebiet keine Ausweisungen.

### **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt Unna stellt der im Jahre 2004 neu aufgestellte Flächennutzungsplan (FNP) den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit aus dem FNP entwickelt.

## **2. Rahmenbedingungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Unna-Billmerich nördlich der Straße „Zur Österwiese“.

Die Fläche stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker dar.

### **2.2 Größe des Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung der Planung wird durch den Vorhabenträger erfolgen.

### **2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen**

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Bereich ist nach § 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen.

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Geltungsbereiches wird entsprechend der Zielrichtung, ein Wohngebäude zu errichten, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplan und lässt die Errichtung eines Wohngebäudes am entsprechenden Standort zu.

Das Maß der Nutzung wird als max. zulässige Grundfläche festgesetzt und entspricht den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Es wird Vorhaben bezogen die offene Bauweise festgesetzt

#### **3.3 Gebäudegestaltung**

Die Gestaltung des Gebäudes wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig geregelt. Von daher bedarf es im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keiner weiteren gestalterischen Regelungen.

#### **3.4 Verkehrsflächen/Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene gemeindliche Straße „Zur Österwiese“. Weitere verkehrliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig. Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben werden auf dem Grundstück in der Form einer Garage sowie von Stellplätzen nachgewiesen.

#### **ÖPNV**

Der Ortsteil Billmerich wird von der VKU-Buslinie 156 Billmerich - Unna des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angefahren. Das Gelände ist damit gut an den ÖPNV angebunden.

## **4. Umweltbelange**

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung. Auch ist das Thema Artenschutz eingehend zu prüfen und sind bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechende (Ersatz-) Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes zu ergreifen.

### **4.1 Versiegelung von Flächen**

Durch das geplante Wohnhaus wird ein ehemals als landwirtschaftliche Fläche genutztes Grundstück in Wohnbauland umgewandelt. Die Versiegelung des Grundstücks erfolgt im gleichen Rahmen wie bei anderen Wohnbaugebieten und damit nur von untergeordneter Bedeutung.

### **4.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers**

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten (§ 51a).

Soweit möglich, ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Grundstücksbereich in den Untergrund zu versickern. Sollte diese wider Erwarten nicht möglich sein, wird die Ableitung des anfallenden Regenwassers über Einleitung in den vorhandenen Kanal erfolgen.

### **4.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung**

Zur besseren Einbindung in die freie Landschaft ist vorgesehen, entlang der Ost- und Nordgrenze eine Eingrünung des Grundstücks in Form einer Hecke vorzunehmen.

### **4.4 Altlasten**

Altlasten und Altablagerungen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.



#### 4.5 Lärmbelastungen und Immissionsschutz

Lärmbelastungen sind nur von der Verkehrsbelastung der Straße „Zur Österwiese“ zu erwarten. Deren Belastung ist so gering, dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

#### 4.6 Artenschutz

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I). In diesem Zusammenhang wurden die verfügbaren Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2014) ausgewertet und das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und deren vorhabenbedingte Betroffenheit anhand einer Potenzialanalyse eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung des Plangebietes.

Das vom geplanten Neubau eines Wohnhauses mit Garage, „Zur Österwiese 8“ in Unna- Billmerich betroffene Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Messtischblattes (MTB) 4412 „Unna“ im Quadranten 3, für den im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen 36 planungsrelevante Arten aufgeführt werden. Dabei handelt es sich um gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie Vogelarten der Kleingehölze und Gebüsche, Horst-, Höhlen-, Feuchtbiotop- und Bodenbrüter sowie auch Amphibien.

Für die meisten der im FIS gelisteten Arten existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten a priori ausgeschlossen werden kann. Potenzielle Fledermausquartiere und Niststätten für Höhlenbrüter sind auf dem Baugrundstück definitiv nicht vorhanden. Auch auf den angrenzenden Flurstücken konnten während einer Untersuchung vor Ort keine entsprechenden Habitate gefunden werden.

Mit Ausnahme zweier Holundersträucher sind Inanspruchnahmen von Gehölzflächen nichtvorgesehen. Sollte dennoch aus einem zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren Grund auf eine bau- oder vorhabenbedingte Inanspruchnahme von potenziell zur Brut geeigneten Gehölzen nicht verzichtet werden können, sind die dann notwendigen Rodungs- und Gehölzschnitarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, um ein Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG z.B. durch das Zerstören von Gelegen zu vermeiden. Sollten diese Maßnahmen während dieses Zeitraums unvermeidbar sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Ge- und die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Bei Baumfällungen sind auch außerhalb des o.g. Zeitraumes die betroffenen Gehölze auf ggf. vorkommende Fledermausquartiere zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Quartieren sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen artspezifische Fledermauskästen im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle zu montieren, damit die ökologische Funktion des vom Eingriff betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.

Ein Vorkommen der bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz ist aufgrund der Siedlungsnähe sowie der sehr dicht und hoch gewachsen Hochstaudenflur eher unwahrscheinlich, jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Errichtung des Gebäudes sowie der Außenanlagen inklusive der Baufeldfreimachung, der Bau von Lagerflächen und Baustellenzufahrten sollte daher zum Schutz dieser Arten in der Regel außerhalb der Hauptbrutzeit (11. März bis

31. August), also nur vom 01. September bis zum 10. März, beginnen. Ist die Durchführung dieser Arbeiten aus terminlichen Gründen innerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten unumgänglich, muss alternativ vor der Baufeldräumung durch eine fachgutachterliche ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass das Grundstück nicht mehr von den betroffenen Arten besiedelt wird.

Für keine der genannten Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie ggf. von vorgezogenen artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG projektbedingt ausgelöst und es kommt nicht zu Verstößen gem. Art. 12 FFH-RL oder Art. 5 der VS-RL. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe 2 (Art-für-Art-Betrachtung) und Stufe 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen / Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist somit nicht erforderlich.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Abwässer und Niederschlagswässer, Strom, Wasser**

Die Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser) für das Baugrundstück erfolgt über die vorhandene Leitung in der Straße Zur Österwiese.

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein (z.B. auf Grund der vorliegenden Topografie, ist eine Einleitung in den vorhandenen Kanal erforderlich).

Eine Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Zur Österwiese.

### **5.2 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen**

Auswirkungen auf sonstige öffentliche Infrastrukturen sind – mit Ausnahme der bereits erläuterten Aspekte – derzeit nicht erkennbar.

### **5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner engeren Umgebung sind keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen. Ein Hinweis auf Bodenfunde wird in den Plan aufgenommen.

### **5.4 Bombenabwurfgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem möglichen Bombenabwurfgebiet während des Zweiten Weltkriegs; eine weitergehende Auswertung ist demnach nicht erforderlich.

## **6. Auswirkungen auf private Belange**

Auswirkungen auf private Belange sind nicht zu erwarten. Das westlich benachbarte Wohnhaus weist einen ausreichenden Abstand auf. Durch die Lage südwestlich des Vorhabens sind Beeinträchtigungen wie Verschattungen o.Ä. für diesen Nachbarn nicht zu erwarten.

Kreisstadt Unna, Januar 2018