

Köttchen

Ostfeld

**Uelzen**

Bergacker



**KREISSTADT UNNA**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan UE-01  
"Vogelpark Uelzen"  
1. Änderung

**Übersichtsplan**

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

0 50 100 200m

FB 3-61

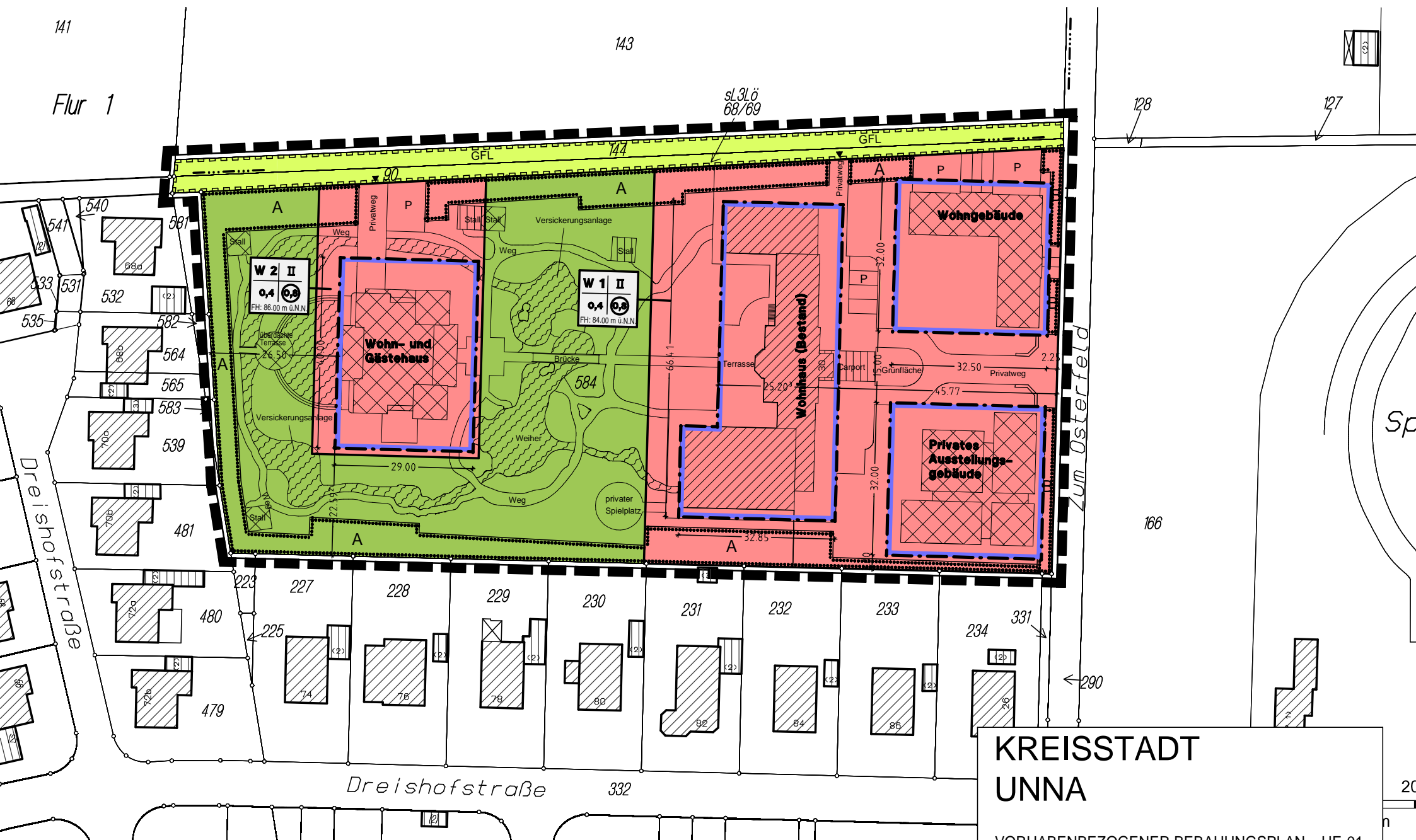
15.10.2009 / Stal

141

143

Flur 1

sl.3L.ö  
68/69




**KREISSTADT  
UNNA**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UE-01  
"Vogelpark Uelzen"

1. Änderung  
M. 1:1000

Teil 1: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**W**

Wohnen (siehe textliche Festsetzung Nr.1)

Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

**0.8** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH= 84.00m ü. N.N. max. Firsthöhe als Höchstmaß für die mit W 1 bezeichnete Baufläche

FH= 86.00m ü. N.N. max. Firsthöhe als Höchstmaß (sowie max.Höhe der geplanten Flachdachtürme) für die mit W 2 bezeichnete Baufläche


Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

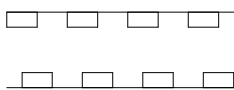
Grünflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kleintierhaltung“

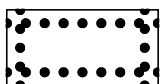
Flächen für die Landwirtschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

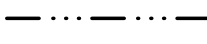
 GFL (siehe textliche Festsetzung Nr.4)

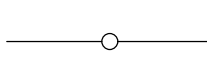
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25b BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (siehe textliche Festsetzung Nr.6)

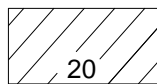
## Bestandsangaben

 Gemarkungsgrenze

 Flurgrenze

 Flurstücks-bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

**584** Flurstücksnummer





Wohngebäude mit Hausnummern

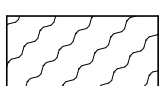


Wirtschaftsgebäude, Garagen

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

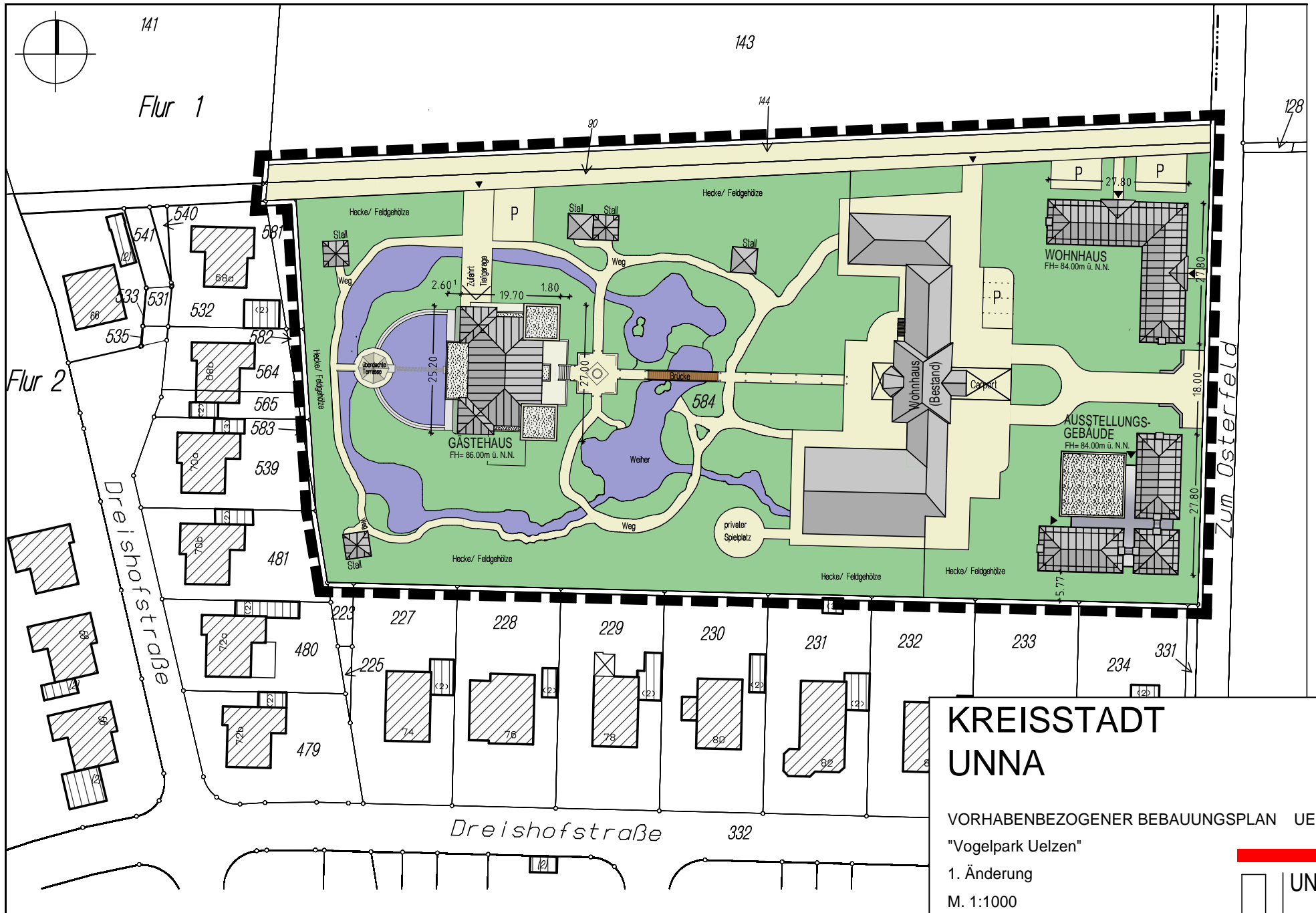
 Bebauung nach Vorhaben- und Erschließungsplan (nachrichtlich)

 geplante und bestehende Wasserflächen (nachrichtlich)

 Fusswege (nachrichtlich)

**P** Stellplätze (nachrichtlich)




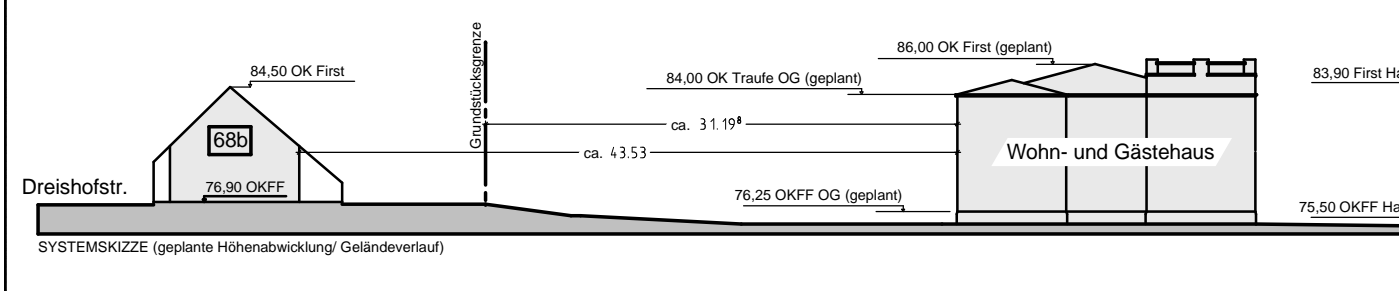
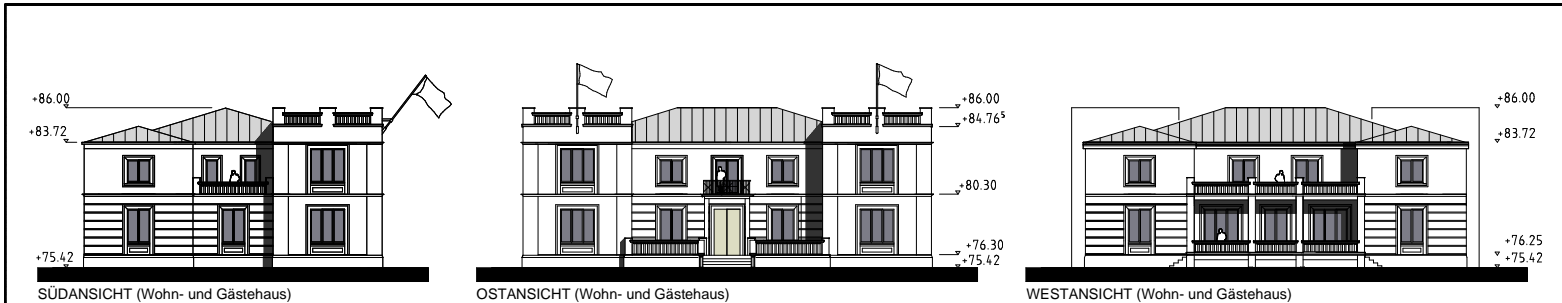
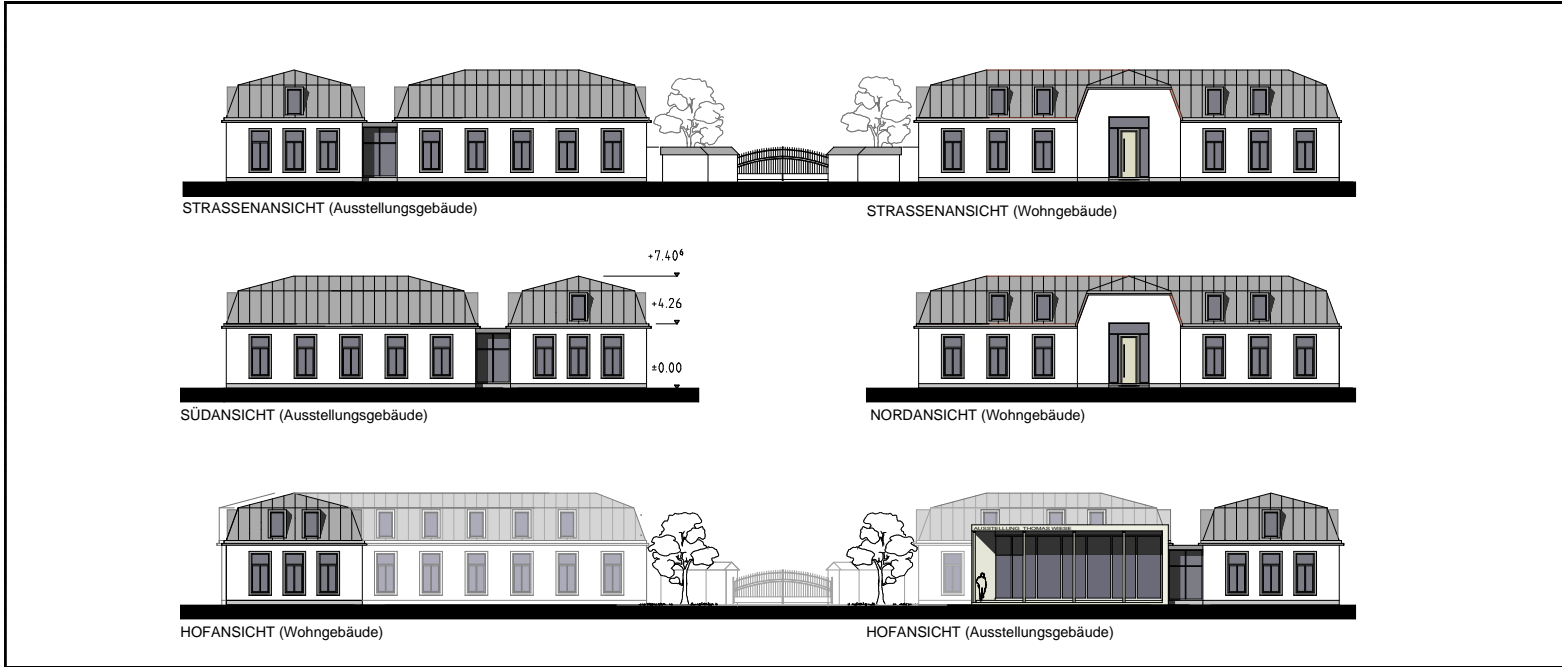


**KREISSTADT UNNA**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UE-01  
 "Vogelpark Uelzen"  
 1. Änderung  
 M. 1:1000

Teil 2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN





**KREISSTADT  
UNNA**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UE-01  
"Vogelpark Uelzen"

1. Änderung  
M. 1:1000

Teil 2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Unna-Uelzen Nr. 1: „Vogelpark Uelzen“, 1. Änderung**

#### **Satzung**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO**

Wohnen

Wohn- und Gästehaus

Für das im Baufeld W2 festgesetzte Wohn- und Gästehaus ist eine gewerbliche Nutzung als Beherbergungsbetrieb ausgeschlossen.

#### **2. Überbaubare Flächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Gebäude oder Gebäudeteile können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche verschoben oder geringfügig modifiziert werden.

#### **3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Zufahrten, Stellplätze und Wegeverbindungen innerhalb der Wohn- und Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die mit GFL bezeichnete Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger (Flurstücke: 104, 127-129, 137, 140-143, 88/31, Flur 1, Gemarkung Uelzen sowie Flurstück 354, Flur 2, Gemarkung Uelzen) und der Stadtbetriebe Unna belastet.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelästigung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Wohnhauses entlang der Straße "Zum Osterfeld" dürfen nur auf der der sportlichen Nutzungen abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

#### **6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Die mit einer Pflanzbindung und dem Buchstaben A gekennzeichneten Gehölzbestände sind vollständig zu erhalten. Die mit einer Pflanzbindung und der Buchstaben B gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten, können aber auf eine Höhe von bis zu 1,00 m zurückgeschnitten werden.

## Örtliche Bauvorschriften

### Fassaden

#### Baufeld W 1

Bei dem geplanten Wohngebäude und dem geplanten Ausstellungsgebäude sind, in Anlehnung an das vorhandene Wohnhaus, überwiegend rötliche Klinker als Hauptfassadenmaterial vorzusehen.

#### Baufeld W 2

Bei dem geplanten Wohn- und Gästehaus sind überwiegend rötliche Klinker, helle Putze und/ oder helle Natursteine als Hauptfassadenmaterial vorzusehen.

## Hinweise

### Kleintierhaltung

Um Störungen der angrenzenden Wohngebiete durch die bestehende Kleintierhaltung zu vermeiden, werden im Durchführungsvertrag Regelungen zur Begrenzung des Tierbestandes und organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. Festlegung von wohnungsfernen Standorten für lautere Tierarten und Aufenthalt dieser Tierarten in Ställen während der Nachtzeit getroffen.

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunden, aber auch 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.(§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls 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 NRW).

### Entwässerung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Unna ist zu beachten. Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwasser. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke (Regentonnen, Regenwasserzisterne) wird hingewiesen.

Eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasseranlagen ist nicht zulässig. Die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 sind zu beachten.

### Flugverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 (3) Nr.2 a LuftVG und innerhalb der Kontrollzone des Verkehrsflughafens Dortmund. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,7 km vom Ende des Sicherheitsstreifens des Verkehrsflughafens Dortmund und in unmittelbarer Nähe zu den An- und Abflugrouten. Durch an- und abfliegende Flugzeuge ist mit Fluglärm zu rechnen, der sich jedoch innerhalb der Lärmtoleranzen befindet.

### **Verwendung von Baumaterialien**

Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten sowie zur Flächenbefestigung oder Geländeanfüllung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

### **Umgang mit Grundwasser und Boden**

Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Aufgrund der Grundwasserverhältnisse wird eine wasserdichte Ausbauwiese für unterirdische Gebäudeteile (Weiße Wanne) empfohlen.

Die Anlage von Stillgewässern mit Grundwasserkontakt erfordert eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz.

- Die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers, ist nur dann erlaubnisfrei, wenn die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Für eine direkte Einleitung in einen Teich mit Grundwasseranschluss ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna zu beantragen.

Einleitungen in einen Folienteich sind erlaubnisfrei, wenn der Überstand in benachbarten Grünflächen versickern kann. Für eine Versickerung unter der Teichfolie ist eine Erlaubnis bei dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna zu beantragen.

- Folienteiche sind nach Wasserrecht genehmigungsfrei. Für Teiche bei denen das Grundwasser freigelegt wird, ist eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz bei dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna zu beantragen.

Das Fördern von Grundwasser oder Einleiten in das Grundwasser und in Oberflächengewässer sind nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig.

Lediglich das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser über einen mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone ist erlaubnisfrei.



**Begründung**  
gemäß § 9 BauGB

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Unna-Uelzen Nr. 1: „Vogelpark Uelzen“, 1. Änderung**

Teil 1

Satzung



Stand 18.12.2009

Lehmann und Herold, freie Architekten  
Käthe-Kollwitz-Ring 5  
59423 Unna

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.5	bisherige Festsetzungen	3
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	4
2.2	Geländeverhältnisse	4
2.3	Bodenbeschaffenheit	4
2.4	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	4
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauung	5
	- Art der baulichen Nutzung	
	- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	
3.2	Verkehrsflächen	6
3.3	Äußere Erschließung	6
3.4	Innere Erschließung	6
3.5	Grünflächen	6
3.6	Örtliche Bauvorschriften	7
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>7</b>
4.1	Bestandssituation	7
4.2	Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft	7
4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
4.4	Immissionsschutz	9
4.5	Altlasten und Kampfmittel	9
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf öffentliche Belange</b>	<b>9</b>
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Verkehrerschließung	9
5.3	Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	10
5.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf private Belange</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Änderungen nach der Offenlegung</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung</b>	<b>10</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Ziele verbunden:

- eine Erweiterung der Bauflächen entlang der Straße „Am Osterfeld“ und
- eine zusätzliche Baufläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks
- Sicherung einer zusätzlichen Erschließung nördlich des Vogelparks

Zweck der Planungen ist es, neben dem bestehendem Wohnbereich mit Garagen, Carport, Schwimmbad/Orangerie, dem Vogelpark mit kleineren Stallungen, Bachlauf, Teich und Versickerungsflächen sowie der Kleintierhaltung mit ca. 700 Tieren (u. a. 200 Hühner, 250-300 Enten, 150 Fasane, 15 Puten, 8 Pfauen und 11 Ziegen), eine zusätzliche Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks, entlang der Straße Zum Osterfeld (Wohnhaus, Ausstellungsgebäude) sowie den Bau eines Wohn- und Gästehauses in den rückwärtigen Gartenbereichen planungsrechtlich zu sichern.

### **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Unna-Uelzen Nr. 1: „Vogelpark Uelzen“, 1. Änderung umfasst die Flurstücke 584, 90 tlws., Flur 2, Gemarkung Uelzen und 144 tlws., Flur 1, Gemarkung Uelzen .

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha.

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

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

### **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Unna in der Neufassung von 2004 stellt zur Abrundung des Ortskernes Unna-Uelzen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### **1.5 bisherige Festsetzungen**

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Unna-Uelzen Nr. 1 „Vogelpark Uelzen“ (2002) trifft folgende Festsetzungen:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kleintierhaltung
  - westlich entlang der Straße „Am Osterfeld“ (Breite 42 m)
  - im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (Breite ca. 90 m)
- Allgemeines Wohngebiet (Breite 40 m), GRZ 0,4, GFZ 0,8, maximal zweigeschossig, im Abstand von 42 m zur Straße „Zum Osterfeld“

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Uelzen, westlich der Straße 'Zum Osterfeld'. Der Siedlungsbereich nordöstlich des Dorfkerns ist geprägt

- im Westen und Süden durch Wohnbebauung entlang der Dreishofstraße, die überwiegend aus ein- bis zwei-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht,
- im Norden durch landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten durch eine Sportanlage (Fußball und Tennis).

Der Planbereich wird heute als Einfamilienhausgrundstück mit weitläufiger Parkanlage mit Kleintierhaltung (Vögel) intensiv genutzt.

### **2.2 Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet fällt leicht von Süd-Osten nach Nordwesten ab. Der höchste Punkt liegt am südöstlichen Rand des Flurstückes 584 angrenzend an Flurstück 331; der tiefste Punkt liegt an der nordwestlichen Grenze zur Nachbarbebauung Flurstück 532 an der Dreishofstraße.

### **2.3 Bodebeschaffenheit**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (2002) wurde ein Baugrundgutachten und eine Bodenuntersuchung gemäß Klärschlammverordnung durchgeführt (BRG Fröndenberg, 2002).

Der Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 0,0 – 0,5 m u. GOK: | Mutterboden (Feinsand, stark schluffig, humos, dunkelbraun, erdfeucht)                  |
| 0,5 – 6,0 m u. GOK: | Lößlehm (Schluff, feinsandig, schwach tonig, gelbbraun (ab 3,0 m grau), ab 2,2 m weich) |

Die Felsoberkante (Emschermergel) wurde nicht erbohrt.

### **2.4 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes umfasst ca. eine Fläche von 15.800 qm.

Das zu beplanende Flurstück 584, Flur 2, Gemarkung Uelzen befindet sich im Privatbesitz. Die Wegetrasse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Flurstücke 90 tlws. Flur 2 und 144 tlws., Flur 1) befindet sich im Besitz der Stadt Unna.

### **3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **3.1 Bebauung**

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

Mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine Erweiterung der Wohnbauflächen, um den Neubau eines Wohnhauses, eines Ausstellungsgebäudes sowie eines Wohn- und Gästehauses zu ermöglichen.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine vorher als private Grünfläche festgesetzte Fläche als Fläche für Wohnen festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der geplanten Nutzung differenziert in eine Fläche für ein Wohngebäude und eine Fläche für ein privates Ausstellungsgebäude. Das Wohngebäude ist vorgesehen für im Plangebiet tätige Bedienstete sowie Familienangehörige. In dem privaten Ausstellungsgebäude beabsichtigt der Vorhabenträger, die Ausstellung einer privaten Sammlung. Das Gebäude wird für die Öffentlichkeit in der Regel nicht zugänglich sein.

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird innerhalb der bisherigen Grünflächen eine weitere Fläche für Wohnen, hier mit der Zweckbestimmung Wohn- und Gästehaus festgesetzt. Die geplante Nutzung steht in engem funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Wohnhaus. Eine Nutzung als gewerblich betriebener Beherbergungsbetrieb wird ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

##### **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Firsthöhe auf: max. 84,00 m über N.N. bzw. FH: max. 86,00 m über N.N.) begrenzt.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe des Wohn- und Gästehauses (W1) von 86,00 m ü. N.N. weicht nur unwesentlich von den bereits vorhandenen Firsthöhen der umliegenden Gebäude ab.

Die Firsthöhen der westlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bebauung betragen:

Dreishofsstraße 68a: 85,0 m ü.N.N.

Dreishofsstraße 68b: 84,5 m ü.N.N.

Dreishofsstraße 70a: 85,0 m ü.N.N.

Dreishofsstraße 70b: 85,1 m ü.N.N.

Die bebaubaren Bereiche innerhalb der Bauflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Durch den zeichnerisch festgelegten Abstand der Baugrenzen im Bereich des Wohn- und Gästehauses (W1) von ca. 37 m zur Nachbarbebauung (Dreishofsstraße 68b) bzw. 26,5 m im Mittel bis zur westlichen Grundstücksgrenze und 22,5 m zur südlichen Grundstücksgrenze wird ein großzügiger Abstand zur Nachbarbebauung gesichert. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerversammlung wurde das geplante Wohn- und Gästehaus nochmals um ca. 2 m in Richtung vorhandenes Wohngebäude verschoben.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt, dass Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen verschoben oder geringfügig modifiziert werden können, um eine gewisse Flexibilität für die spätere Bauplanung zu ermöglichen.

### **3.2 Verkehrsflächen**

#### **Äußere Erschließung**

Unna-Uelzen ist über die B1 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Stadtkern von Unna ist in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die vorhandene Straße „Zum Osterfeld“ führt direkt auf die „Uelzener Dorfstraße“; über die B1 oder den Uelzener Weg ist der Stadtkern von Unna leicht zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle an der Osterfeld-Grundschule an das ÖPNV-Netz angebunden. Durch die Regionallinie 155 ist die Stadtmitte erreichbar.

#### **Innere Erschließung**

Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentliche Straße „Zum Osterfeld“ an. Weitere notwendige Zufahrten und Wegeverbindungen auf dem Grundstück werden errichtet und bleiben im Besitz des Eigentümers.

Zur Erschließung der Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird am nördlichen Rand des Plangebiets eine vorhandene Wegetrasse ausgebaut. Die Flurstücke 90 tlws., Flur 2 und 144 tlws, Flur 1; beide Gemarkung Uelzen werden zu diesem Zweck als zugunsten der Anlieger (über die Wegeparzelle erschlossene Flurstücke im Norden und Nordosten des Plangebiets) und der Stadtbetriebe mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und durch den Vorhabenträger ausgebaut.

### **3.3 Grünflächen**

Für die verbleibenden Grünflächen, die weiterhin als Vogelpark genutzt werden sollen, bleibt die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kleintierhaltung“ bestehen. Durch die Baumaßnahmen wird eine Umgestaltung der Parkanlage (Wegeführung, Teichanlagen) erforderlich. Die Zweckbestimmung wird hierdurch aber nicht geändert. Die im Durchführungsvertrag zum derzeit rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zur Kleintierhaltung werden in den Durchführungsvertrag zu 1. Änderung übernommen.

Von den acht bereits auf dem Grundstück bestehenden Stallungen mit je ca. 5 mal 5 Metern, bleiben fünf erhalten. Von den 5 zu erhaltenen Stallungen stehen bereits zwei Stallungen auf den verringerten Flächen der privaten Grünfläche, 3 Stallungen werden auf diese Fläche versetzt. Zusätzlich entsteht im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze eine überdachte Terrasse von ca. 50 m<sup>2</sup>.

Mit der fast vollständigen Sicherung der das Grundstück einfassenden Gehölzstrukturen über die Festsetzung einer Pflanzbindung bleibt die vorhandene Ortsrandeingrünung weitgehend erhalten. Im Osten, entlang der Straße "Zum Osterfeld", wird die vorhandene Eingrünung, zur Sicherung der Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude, auf ein zu diesen Zwecken notwendiges Maß von ca. 1,00 m heruntergeschnitten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).



### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Über die Örtlichen Bauvorschriften wird das Fassadenmaterial auf rötlichen Klinker, hellen Putz und helle Natursteine als Hauptfassadenmaterial begrenzt. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden.

## **4. Umweltbelange**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 durchgeführt; es ist somit ein Umweltbericht zu erstellen.

Die im Umweltbericht dargelegten Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Altlasten, Lärm, finden in der unten aufgeführten Weise Eingang in die Abwägung bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz.

### **4.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit als weitläufiges Einfamilienhausgrundstück mit einer großzügig gestalteten Parkanlage dar. Die im Bebauungsplan von 2002 festgesetzten Pflanzgebote insbesondere die randliche Eingrünung wurden entsprechend ausgeführt.

### **4.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Zur Minderung des baulichen Eingriffs ist zunächst zu prüfen, welche Eingriffe vermieden werden können.

#### **Minimierung von Versiegelung**

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch Bodenbearbeitung und Versiegelung negativ beeinflusst. Der Flächenverbrauch durch Gebäude und Erschließungsflächen ist bei Durchführung der Planung unvermeidbar, muss aber unbedingt auf das notwendigste beschränkt werden. Insofern wird über die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass Zufahrten, Stellplätze und Wegeverbindungen innerhalb des Grundstückes mit sickerfähigem Pflaster ausgestattet werden.

#### **Versickerung des Niederschlagswassers**

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder – wenn dies aufgrund der bodenphysikalischen Eigenschaften nicht möglich ist - auf dem kürzesten Wege gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird auf dem Grundstück versickert. Sämtliche Dachflächen sind an das Stillgewässersystem (Teichanlagen, Versickerungsflächen) angeschlossen, in den Stillgewässern wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und über entsprechende Versickerungsflächen versickert.

Die Zufahrten, Stellplätze und Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Diese Regelungen und Festsetzungen werden für die weitere Bebauung ebenso angewendet. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Eine Umgestaltung der Teichanlagen (Weiher) wird in Teilbereichen erforderlich sein. Die bisherige Gestaltung als Weiher mit Regenwasserversickerung/-rückhaltung, soll beibehalten werden. Der Weiher ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (Wertfaktor 0,7).

Versickerungsmulde(-anlage) /Regenrückhaltung

Mulden und Gräben zur Versickerung bzw. Rückhaltung anfallender Oberflächenwasser werden zum Teil umgestaltet. Die Anlagen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (Wertfaktor 0,4)

Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Straße „Zum Osterfeld“ eingeleitet.

### **Pflanzmaßnahmen und Grünerhaltung**

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit als weitläufiges Einfamilienhausgrundstück mit einer großzügig gestalteten Parkanlage dar. Die im Bebauungsplan von 2002 festgesetzten Pflanzgebote insbesondere die randliche Eingrünung wurden entsprechend ausgeführt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überbauung von Gartenbereichen im vorderen und rückwärtigen Bereich des Grundstücks, weiterhin wird die bisher durchgängige Abpflanzung nach Norden und Osten für die Erschließung des Grundstücks in Teilen durchbrochen. Mit der fast vollständigen Sicherung der das Grundstück einfassenden Gehölzstrukturen über die Festsetzung einer Pflanzbindung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) wird die vorhandene Ortsrandeingrünung jedoch weitgehend erhalten.

Für den Planbereich und das benachbarte Umfeld ist aufgrund der vielfältigen Biotopstruktur (Gehölzbestand, Gärten, Hecken, Gewässer) bezüglich des Artenvorkommens von einer gut ausgeprägten biologischen Vielfalt auszugehen. Da es sich bei den vorhandenen Biotopstrukturen ausschließlich um Neuanpflanzungen handelt, die wiederum zum größten Teil erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass mit der Planung keine Eingriffe erfolgen, die gegen die Verbotstatbestände 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Eine weitergehende Kartierung zur Artenschutz wird nicht für erforderlich gehalten.

### **4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die vorhandenen Gehölzbestände am Rand des Plangebietes werden zwar weitgehend erhalten. Durch die Ausweisung von neuen Bauflächen und einer Erschließungstrasse werden aber bisher begrünte Bereiche befestigt oder versiegelt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit gegeben. Gemäß der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Biotopwertdefizit von 1045 Werteinheiten und es sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Der Ausgleich soll in Absprache mit den zuständigen Behörden über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna abgewickelt werden. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der von der Stadt und dem Kreis Unna erarbeitet wurde.

Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs ist Bestandteil des Umweltberichts.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der östlich angrenzenden Nutzung des Sportplatzes sowie der Tennisanlage zu überprüfen, ist vom Büro Uppenkamp und Partner ein Schallgutachten (05.08.09) erstellt worden.

Unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenenschutzverordnung (18. BImSchV) werden die Immissionsrichtwerte für eine Wohnnutzung an den dem Sportplatz zugewandten Fassaden überschritten. Die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Wohnhauses dürfen daher nur auf den den sportlichen Nutzungen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Um Störungen der angrenzenden Wohngebiete durch die bestehende Kleintierhaltung zu vermeiden, werden die Einhaltung des Tierbesatzes und die im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Vogelpark Uelzen“ (2002) vorgeschlagenen organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. Festlegung von wohnungsfernen Standorten für laute Tierarten und Aufenthalt dieser Tierarten in Ställen während der Nachtzeit im Durchführungsertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin rechtlich gesichert. Da sich in den Jahren des Betriebs des Vogelparks keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ergeben haben und eine Vergrößerung des Tierbestandes nicht vorgesehen ist, wird eine weitergehende Schalluntersuchung nicht für erforderlich gehalten.

#### **4.5 Altlasten und Kampfmittel**

Aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna gehen für den Bebauungsplanbereich keine konkreten Hinweise auf Altlastenstandorte hervor.

Auf Grund einer Kampfmittelmeldung wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Bombenabwürfe erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Unna zu verständigen.

### **5. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

#### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück mittels Regenwasserleitungen zum Stillgewässer (geplante und bereits bestehende Weiher) geführt und hier zurückgehalten bzw. versickert

Andernfalls soll über eine entsprechende Drosselung überschüssiges Wasser an die Vorflut/Kanalisation übergeben werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende öffentliche Kanalisation in der Straße „Zum Osterfeld“ eingeleitet.

Gas, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation werden an das öffentliche Netz angeschlossen.

#### **5.2 Verkehrserschließung**

bereits vorhanden (s. Punkt 3.2)

### **5.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen**

Eine Erweiterung der öffentlichen Infrastrukturen ist aufgrund der geringen Größe des Plan- gebiets und der vorgesehenen Erweiterungen nicht erforderlich.

Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befin- den sich im Dorfkern.

### **5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind, soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird je- doch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nachfolgender Hinweis im Planentwurf aufge- nommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden- funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunden, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanz- lichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in un- verändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls nicht vorher von den Danmalbehörden 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 NRW).

## **6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf private Belange**

Auswirkungen auf private Belange sind nicht erkennbar.

## **7. Änderungen nach der Offenlegung**

In den Abschnitten 4.3, 4.5 der Begründung und auf Seite 15 des Umweltberichts sind ge- ringfügige redaktionelle Änderungen erfolgt.

## **8. Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die neu überplante Fläche im Privatbesitz des Antragsstellers befindet.

## **9. Kosten, Finanzierung und Durchführung**

Alle Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger Herrn Thomas Wiese durchgeführt. Für die Stadt Unna entstehen somit keine Kosten.

# Umweltbericht

mit naturschutzfachlicher Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna-Uelzen Nr. 1: „Vogelpark Uelzen“, 1. Änderung

Begründung Teil 2

**Satzung**

Stand: 18. Dezember 2009

---

plan• Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch  
Stolzenauer Straße 1  
31595 Steyerberg

Fon: 05764 - 93010  
Fax: 05764 - 93011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Zielsetzung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen .....	1
2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	3
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets .....	6
3.1.1 Heutige Nutzung .....	6
3.1.2 Natürliche Faktoren .....	6
3.1.3 Schutzgut Mensch .....	7
3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt .....	8
3.1.5 Schutzgut Boden .....	8
3.1.6 Schutzgut Wasser .....	9
3.1.7 Schutzgut Klima / Luft .....	10
3.1.8 Schutzgut Landschaft .....	11
3.1.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	11
3.1.10 Wechselwirkungen .....	11
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	11
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) .....	14
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	15
<b>4. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>15</b>
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	15
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	16
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	16



## 1. Anlass und Zielsetzung

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006, eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Dabei legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Unna-Uelzen Nr. 1 wurde 2002 als Satzung beschlossen, entsprechende Fachgutachten (Schallgutachten, Grünordnungsplan etc.) wurden erarbeitet und in die Planfassung und Begründung eingearbeitet. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) war zu diesem Zeitpunkt nicht gesetzlich vorgeschrieben. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist nach jetziger Rechtslage eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Hierzu werden in diesem Umweltbericht die Ergebnisse der Fachgutachten aus dem Jahr 2002 als Datengrundlage zusammengestellt und entsprechend der vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes überarbeitet bzw. aktualisiert (Lärmgutachten 2009, naturschutzfachliche Eingriffsermittlung).

Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch in drei Punkten konkret vorskizziert. Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes entspricht der Gliederung gemäß der Anlage des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Bebauungsplans; sein Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 2. Einleitung

### 2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung kurz dargestellt und die Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

#### Ziele der Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Fläche der Flurstücks 584, 90 tlws., Flur 2, Gemarkung Uelzen und 144, Flur 1 in der Gemarkung Uelzen in der Stadt Unna. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen und Süden von der Bebauung entlang der Dreishofstraße,
- im Norden von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten von der Straße „Zum Osterfeld“.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Unna-Uelzen Nr. 1 „Vogelpark Uelzen“ (2002) setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kleintierhaltung
  - westlich entlang der Straße „Am Osterfeld“ (Breite 42 m)
  - im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (Breite ca. 90 m)
- Allgemeines Wohngebiet (Breite 40 m) mit GRZ 0,4, GFZ 0,8, maximal zweigeschossig, im Abstand von 42 m zur Straße „Zum Osterfeld“.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Änderungen verbunden:

- Erweiterung des Plangebietes nach Norden durch Einbeziehung einer Wegtrasse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Flurstücke 90 tlws., Flur 2 und 144 tlws., Flur 1) (zur Erschließung der Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks)
- eine Erweiterung der Bauflächen entlang der Straße „Zum Osterfeld“ und
- im rückwärtigen Bereich des Grundstücks

### Art des Vorhabens und Festsetzungen

#### *Wohnbauflächen*

Mit der Änderung erfolgt eine Erweiterung der Bauflächen (Neubau eines Wohnhauses, eines Wohn- und Gästehauses sowie eines Ausstellungsgebäudes). Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,4/GFZ 0,8) sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 84,00 m bzw. 86,00 m üNN bestimmt.

#### *Private Grünfläche*

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kleintierhaltung“ bleibt für die verringerten Flächen der privaten Grünfläche bestehen. In den Randbereichen ist der Neubau von Stallanlagen vorgesehen, eine Umgestaltung der Parkanlage (Wegeführung, Teichanlagen) wird erforderlich.

#### *Wegtrasse*

Zur Erschließung der Baufläche am westlichen Rand des Plangebiets wird am nördlichen Rand des Plangebiets eine vorhandene Wegtrasse ausgebaut. Die Flurstücke 90 tlws., Flur 2 und 144 tlws., Flur 1; Gemarkung Uelzen werden zu diesem Zweck als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und durch den Vorhabenträger ausgebaut.

### Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Mit den geplanten Festsetzungen ergeben sich folgende Flächenaufteilungen

	Vorh. B-Plan Nr. 1	Geplante Änderung
Wohnbaufläche GRZ 0,4	4.050	9.390m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	10.835	5.495 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche Geh- und Fahrrecht		1.166 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.885</b>	<b>16.051 m<sup>2</sup></b>

## 2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Folgende Zielsetzungen von Fachgesetzen sind zu prüfen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch  Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen, TA Lärm, DIN 18005	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen.  Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW  Artenschutz  Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen – auch in Verantwortung für die künftigen Generationen – im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>▪ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>▪ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume und</li> <li>▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> Bei Eingriffsplanungen müssen grundsätzlich alle Arten der folgenden Kategorien berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streng geschützte Arten</li> <li>• Besonders geschützte Arten einschließlich der europäischen Vogelarten.</li> </ul> Diese Artengruppen werden im Bundesnaturschutzgesetz in § 10 Abs. 2 Nr. 9 – 11 definiert, wobei sich der Gesetzgeber auf vier verschiedene europa- bzw. bundesweit geltende Richtlinien und Verordnungen stützt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und</li> <li>▪ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (7) Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</li> </ul>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>▪ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> </ul>

	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>▪ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>▪ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>▪ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>▪ Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>▪ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz  Landeswassergesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Einzelnen unter Punkt 3.1.2 näher untersucht.

Folgende Fachplanungen finden Berücksichtigung:

#### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Flächennutzungsplan der Stadt Unna**

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Unna in der Neufassung von 2004 stellt zur Abrundung des Ortskernes Unna-Uelzen eine Wohnbaufläche dar.

#### **Stadtökologischer Fachbeitrag Unna (2006)**

Im Rahmen der Novellierung des Landschaftsgesetzes vom Juni 2000 ist im § 15a Abs. 3 der stadtökologische Fachbeitrag (STÖB) eingeführt worden. Damit ist der Grundlagenteil des

Landschaftsplanes auch auf die besiedelten Teile des Landes ausgedehnt worden, ohne dass es dabei in der Konsequenz zu Festsetzungen oder ordnungsbehördlichen Maßnahmen kommt. Die kommunale Planungshoheit bleibt unberührt. Mittlerweile ist der STÖB im Landschaftsgesetz NRW nicht mehr enthalten.

Die Aufgaben des STÖB's, die mit denen des Fachbeitrages des Naturschutzes und der Landschaftspflege übereinstimmen, wurden wie folgt geregelt:

- Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft sowie Auswirkungen bestehender Raumnutzungen
- Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Konfliktanalyse
- Entwicklung von Leitbildern und Empfehlungen für eine ökologische Stadtentwicklung

Zentraler Bestandteil des STÖB's für die Stadt Unna ist die Entwicklung eines Freiraumsystems, das gleichgewichtig die Aspekte des Arten- und Biotopschutzes (Biotopverbund) sowie die Anforderungen des Menschen an Natur und Landschaft bezüglich des Naturerlebens und der naturgebundenen Erholung im Focus hat.

Im Stadtökologischen Fachbeitrag sind die Flächen des Plangebietes nicht erfasst, die in der Karte 23: „Maßnahmenkarte Arten- und Biotopschutz“ empfohlene Eingrünung des neuen Ortsrandes wurde bereits im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

#### **Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna (Kreis Unna, September 2008)**

Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 und ist hier als Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes L 4 „Mühlhausen - Lünern,, dargestellt. Die Festsetzung erfolgt gem. § 21a), b) und c) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Naturgutes Boden
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung

Eine Überplanung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt lediglich durch die Belastung der Flurstücke der vorhandenen Wegtrasse im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und dem Ausbau dieser Wegtrasse zur Erschließung der Baufläche am westlichen Rand des Plangebiets. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht erfasst (<http://www.lanuv.nrw.de/service/infosysteme.htm>).

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

Die von der Entwicklung des Plangebietes betroffenen Umweltbelange/Schutzgüter werden im folgenden Text beschrieben.

#### 3.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einher gehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

##### 3.1.1 Heutige Nutzung

Der Planbereich wird heute als Einfamilienhausgrundstück mit weitläufiger Parkanlage mit Kleintierhaltung (Vögel) intensiv genutzt.

##### 3.1.2 Natürliche Faktoren

Die Darstellung der natürlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form, sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Funktionen der betroffenen Schutzgüter.

Faktor	Plangebiet
<b>Naturräumliche Gliederung</b>	Naturräumliche Haupteinheit (542) Hellwegbörden, (542.1) Unterer Hellweg in der Untereinheit (542.1.1) „Kamener Flachwellenland“
<b>Geologie/Relief/ Hydrogeologie</b>	Flussablagerungen aus Sand und Schluff, untergeordnet Kies der Niederterrasse und Geschiebeablagerungen aus Kies und nordischen Geschieben. Größtenteils mit Löß- und Lößlehmauflage, im Untergrund Kalkstein und Kalkmergelstein. Weitgehend eben ausgebildete Niederterrasse bzw. Unterhanglage.
<b>Böden</b>	Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde mit vergleytem tieferen Unterboden, z.T. Gley-Parabraunerde Bodenarten: Lehmgiger Schluff, schluffiger Lehm Gründigkeit: sehr tiefgründig (12 -> 20 dm) Bodenwert: 60-75 Besonderheit: schwache Staunässe im verdichteten Unterboden; empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämbar
<b>Oberflächengewässer</b>	Stillgewässer in der Parkanlage
<b>Oberflächenformen</b>	Leichtes Gefälle von Südosten nach Nordwesten
<b>Klima</b>	Freilandklima / Siedlungsklima
<b>Luft</b>	Im Bestand vorhandene geringe Immissionsbelastung durch angrenzenden Straßenverkehr
<b>potentielle natürliche Vegetation</b>	artenreicher Stiel-Eichen-Hainbuchen-Wald mit Übergängen zum artenreichen Perlgras-Buchen-Wald
<b>heutige Vegetation</b>	Großzügiges Einfamilienhaus, Parkanlage mit überwiegend standortgerechter, heimischer Gehölzvegetation
<b>Tiere und Tierlebensräume</b>	siedlungsnaher Garten- und Parkanlage, Biotopkomplex mit allgemeiner Bedeutung für die zoologische Artenvielfalt
<b>Landschaftsbild</b>	Parkanlage mit überwiegend standortgerechter, heimischer Gehölzvegetation
<b>Erholung</b>	Nutzung ausschließlich als private Fläche
<b>Vorbelastungen</b>	Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch Straßenverkehr (gering), benachbarte Sportanlagen sowie durch den vorhandenen Vogelpark



### 3.1.3 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die Wohn-, Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

#### **Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion**

Die Flächen des Plangebietes sind im Privatbesitz. Eine öffentliche Wegeerschließung ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes kann nur von den Anliegern genutzt werden.

#### **Gesundheit und Wohlbefinden**

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft gegenüber Immissionen ergibt sich aus den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und aus der Beurteilung des Umfeldes gemäß den §§ 34 und 35 BauGB. Im vorliegenden Fall sind insbesondere Lärmimmissionen zu betrachten.

Bereits zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten (Uppenkamp und Partner, 2002) erarbeitet. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden folgende Aufgabenstellungen geprüft:

- auf das Plangebiet einwirkende Schallemissionen durch die angrenzende Sportanlage
- Auswirkungen des Vorhabens (Vogelpark) auf die angrenzende Wohnbebauung an der Dreishofstraße.

#### Schallemissionen durch die angrenzende Sportanlage

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft gegenüber Lärm von Sportanlagen ergibt sich aus den Regelungen der 18. BImSchV. Bei der Ermittlung der Geräuschemissionen wurden bereits 2002 sowohl die Tennisanlage als auch der Sportplatz erfasst und bewertet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die Immissionschutzrichtwerte am Immissionsort eingehalten werden.

Da mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes die schutzwürdige Nutzung „Wohnen“ näher an die Sportanlage herangerückt wird, ist hier eine Überprüfung der vorliegenden Ergebnisse erforderlich. Das Büro Uppenkamp und Partner ist daher beauftragt worden, ein aktuelles Schallgutachten zu erstellen. Auf der Grundlage der Sportanlagenschutzverordnung (18. BImSchV) wurde betrachtet, ob die betreffenden Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung überschritten werden. Hierbei wurde nicht der derzeitige Spielbetrieb sondern die kritischste Situation – ein voller Spielbetrieb auf dem Sportplatz und auf der Tennisanlage während des Zeitraums mit der höchsten Schutzbedürftigkeit, dem Ruhezeitraum am Tag betrachtet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens behalten somit auch Gültigkeit, wenn der heutige Spielbetrieb intensiviert werden sollte. Im Ergebnis sind die Immissionsrichtwerte für eine Wohnnutzung an den dem Sportplatz zugewandten Fassaden überschritten. Die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Wohnhauses dürfen daher nur auf den den sportlichen Nutzungen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

#### Schallemissionen durch den Vogelpark

Für die Ermittlung der Emissionen des Vogelparks wurden die Emissionsmessungen des damaligen Tierbestandes von Herrn Wiese zugrunde gelegt, da dieser Bestand in den Vogelpark umgesiedelt werden sollte. Die Ergebnisse zeigten, dass an den festgelegten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft des jetzigen Standortes keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten waren.

Da sich in den vergangenen Jahren des Betriebs des Vogelparks keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ergeben haben und eine Vergrößerung des Tierbestandes nicht vorgesehen ist, wird eine weitergehende Schalluntersuchung nicht für erforderlich gehalten.

### 3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit als weitläufiges Einfamilienhausgrundstück mit großzügig gestalteter Parkanlage dar. Die im Bebauungsplan von 2002 festgesetzten Pflanzgebote insbesondere die randliche Eingrünung wurden entsprechend ausgeführt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine weitere Überbauung von Gartenbereichen im vorderen und rückwärtigen Bereich, weiterhin wird die Durchgängigkeit der Abpflanzung nach Norden für die Erschließung des Grundstücks aufgehoben.

#### Artenschutz – gesetzliche Grundlagen

Insbesondere durch die Änderung des § 19 Abs. 3 BNatSchG im April 2002 und der Anpassung an die europäischen Vorgaben durch die kleine Novelle des BNatSchG von Dezember 2007 hat der gesetzlich verankerte Artenschutz an Bedeutung gewonnen. So sind im Rahmen der Eingriffsregelung grundsätzlich „streng geschützte Arten“ gem. § 10 Abs. 2 Nr.11 BNatSchG und zusätzlich die darin nicht enthaltenen „Europäischen Vogelarten“ gem. Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) zu berücksichtigen.

Zur Vereinfachung der Planungspraxis hat die LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl aus diesen beiden Schutzkategorien vorgenommen (KIEL 2005). Diese sogenannten „Planungsrelevanten Arten“ beinhalten die seit dem Jahr 1990 mit rezenten, bodenständigen Vorkommen in NRW vertretenen „streng geschützten Arten“ und die „Europäischen Vogelarten“ aus Anhang I VS-RL, Art. 2 VS-RL, aus der Roten Liste der gefährdeten Vogelarten NRW und zusätzlich den in NRW vorkommenden Koloniebrütern.

Die 213 in NRW vorkommenden planungsrelevanten Arten setzen sich aus 134 Vogelarten, aus 23 Säugetieren, 13 Amphibien und Reptilien, 34 Wirbellosen und 9 Farn- und Blütenpflanzen zusammen.

Gemäß § 19 Abs. 3 BNatSchG gilt, dass ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Zudem verbietet der Paragraph 42 Abs. 1 BNatSchG wildlebenden Exemplaren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, während der Fortpflanzungszeit, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Ausnahmen können nur für Eingriffe zugelassen werden, die die Bedingungen gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG erfüllen.

#### Artenschutz – Datengrundlage zum Bestand

Für den Planbereich und das benachbarte Umfeld ist aufgrund der vielfältigen Biotopstruktur (Gehölzbestand, Gärten, Hecken, Gewässer) bezüglich des Artenvorkommens von einer gut ausgeprägten biologischen Vielfalt auszugehen. Da es sich bei den vorhandenen Biotopstrukturen ausschließlich um Neuanpflanzungen handelt, die wiederum zum größten Teil erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass mit der Planung keine Eingriffe erfolgen, die gegen die Verbotstatbestände 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Eine weitergehende Kartierung zum Artenschutz wird nicht für erforderlich gehalten.

### 3.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine

Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

#### **Biotopbildungsfunktion**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (2002) wurde ein Baugrundgutachten und eine Bodenuntersuchung gemäß Klärschlammverordnung (AbfKlärV) durchgeführt (BRG Fröndenberg, 2002).

Der Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar:

0,0 – 0,5 m u. GOK Mutterboden (Feinsand, stark schluffig, humos, dunkelbraun, erdfeucht)  
0,5 – 6,0 m u. GOK Lößlehm (Schluff, feinsandig, schwach tonig, gelbbraun (ab 3,0 m grau), ab 2,2 m weich)

Die Felsoberkante (Emschermergel) wurde nicht erbohrt.

Durch die Neuversiegelung von bisher unter Gartennutzung liegenden Böden gehen in den betroffenen Bereichen wichtige Bodenfunktionen dauerhaft vollständig verloren.

#### **Abflussregulationsfunktion.**

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird auf dem Grundstück versickert. Sämtliche Dachflächen sind an das Stillgewässersystem (Teichanlagen, Versickerungsflächen) angeschlossen. In den Stillgewässern wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und nachfolgend versickert.

Die vorhandenen Zufahrten, Stellplätze und Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Diese Regelungen und Festsetzungen werden für die weitere Bebauung ebenso angewendet. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

#### **Bodenschutzklausel**

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung stellt eine sinnvolle Verdichtung der Bebauung auf dem Grundstück dar und ist damit als Maßnahme zur Innenentwicklung anzusehen.

#### **Abfallentsorgung / Altlasten**

Darüber hinaus sind ein sachgerechter Umgang mit Abfällen sicherzustellen (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) und ggf. vorhandene Altlasten zu sanieren (§1 BBodSchG).

Aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna gehen für den Bebauungsplanbereich keine konkreten Hinweise auf Altlastenstandorte hervor.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung ergaben keine Hinweise auf Beeinträchtigungen des Bodens durch eine Klärschlammaufbringung (BRG Fröndenberg, 2002).

Die fachgerechte Abfallentsorgung ist über bestehende Systeme sichergestellt.

### **3.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

### **Oberflächengewässer und Überschwemmungsbereiche**

Natürliche Oberflächengewässer sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Die Teichanlagen (Weiher, Versickerungsflächen) werden entsprechend der Planung umgebaut. Eine Umgestaltung der Teichanlagen (Weiher) wird in Teilbereichen erforderlich sein. Die bisher vorgeschriebene Gestaltung als Weiher mit Regenwasserversickerung/-rückhaltung, naturnah angelegtes Querprofil mit Uferzonierung und bodenständiger einheimischer Vegetation soll beibehalten werden. Ein Besatz mit autochtonen Pflanzmaterial ist weiterhin vorgesehen. Der Weiher ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### **Grundwasser**

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion.

#### *Grundwasserdargebot / Grundwasserneubildung*

Grundwasser wurde während der Geländearbeiten (2002) bei 0,7 bis 1,3 m unter GOK vorgefunden. Es ist von einer nach Norden gerichteten Grundwasserfließrichtung auszugehen (BRG Fröndenberg, 2002). Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

#### *Grundwasserschutz*

Wasserschutzgebiete sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

### **Oberflächenwasser/Entsorgung Niederschlagswasser / Abwasser**

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder – wenn dies aufgrund der bodenphysikalischen Eigenschaften nicht möglich ist - auf dem kürzesten Wege gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird auf dem Grundstück versickert. Sämtliche Dachflächen sind an das Stillgewässersystem (Teichanlagen, Versickerungsflächen) angeschlossen. In den Stillgewässern wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und nachfolgend versickert.

Die vorhandenen Zufahrten, Stellplätze und Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Diese Regelungen und Festsetzungen werden für die weitere Bebauung ebenso angewendet.

Zu betrachten ist darüber hinaus auch der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§1 (6) Nr. 7 e BauGB). Die fachgerechte Abwasserentsorgung ist über bestehende Systeme sichergestellt, das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Straße „Zum Osterfeld“ eingeleitet.

### **3.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Durch die geringe Ausdehnung der neu zu überbauenden Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **3.1.8 Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Das Plangebiet stellt sich heute als vollständig eingegrüntes Grundstück dar. Durch die Erweiterung der Bebauung wird nördlich des Grundstücks der Ausbau eines Weges erforderlich, die erforderlichen Zufahrten zum Grundstück durchbrechen die Eingrünung des Grundstücks. Der Eindruck der Ortsrandbegrünung kann jedoch durch die Sicherung der Gehölzbestände außerhalb der Zufahrten erhalten werden. Mit dieser Pflanzbindung kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild gemindert werden.

Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 und ist hier als Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes L 4 „Mühlhausen - Lünern,, dargestellt. Eine Überplanung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt lediglich durch die Belastung der Flurstücke der vorhandenen Wegtrasse im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und dem Ausbau dieser Wegtrasse zur Erschließung der Baufläche am westlichen Rand des Plangebiets. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

### **3.1.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Plangebiet können bei Eingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Unter „Hinweise“ wird im Bebauungsplan auf die entsprechenden Regelungen gemäß DSchG NW hingewiesen.

### **3.1.10 Wechselwirkungen**

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits vorbelasteten Raum keine weiteren Aspekte gesondert zu nennen.

## **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Ausweisung der Bauflächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Lebensgemeinschaften und Landschaft einher, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu berücksichtigen sind.

#### **Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung**

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -zahlungen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna, 2003. Dabei wird die Bestandssituation dem geplanten Eingriff gegenübergestellt. Um den Eingriff bilanzieren zu können, werden den vorhandenen und geplanten Nutzungs- und Biotoptypen entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung Wertfaktoren zugeordnet, die der Biotoptypenwertliste entnommen sind. Für die Bewertung des Bestandes wird in diesem Fall die Eingriffsermittlung zum Ursprungs-Bebauungsplan (Schmidt-Formann, 2002) herangezogen.

In der Übersicht ergibt sich folgendes Bild (die detaillierten Tabellen sind auf der folgenden Seite zusammengestellt):

Bewertung der Bestandssituation ( <b>IST-Wert</b> )	<b>5.014 Werteinheiten</b>
Bewertung der Planung ( <b>SOLL-Zustand</b> )	<b><u>3.969 Werteinheiten</u></b>
<b>Defizit</b>	<b>1.045 Werteinheiten</b>

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit 1.045 Werteinheiten, die durch externe Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Ausgleich soll in Absprache mit den zuständigen Behörden über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna abgewickelt werden. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der von der Stadt und dem Kreis Unna erarbeitet wurde.

Dieser Vertrag sieht vor, dass der Kreis Unna für Auswahl und Erwerb von Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist. Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt vereinbart, der sich zur Zeit ohne Pflegekosten auf 13,10 €, mit Pflege auf 13,97 € beläuft.

Die Zahlung des erforderlichen Betrages von 14.598,65 € wird vom Investor nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans an den Kreis Unna geleistet. Die Ausgleichszahlung an den Kreis Unna wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Unna vertraglich gesichert.



Nr. lt. Liste	Nutzungs-/Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grund- wertfaktor	Zusatz- wertfaktor	Gesamt- wertfaktor (Sp. 4 + Sp. 5)	Nutzungs-/Biotopwert	
						IST-Zustand (Sp. 3 x Sp. 6)	SOLL-Zustand (sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>A. IST-Zustand der Eingriffsfläche</b>							
	<b>B-Plan UE 1 (2002)</b>						
1.1	versiegelte Fläche, Gebäude und Nebenanlagen	1.100	0,0				
1.2	befestigte Fläche	1.250	0,1			125	
4.1	Hausgärten strukturreich Bestand	8.115	0,2			1623	
7.2	Stillgewässer, Weiher	750	0,7			525	
7.4	Versickerungsanlage	320	0,3			96	
8.2	Einzelbäume, 10 Stück, Kronentraufe 50 m <sup>2</sup>	500	0,6			300	
8.3	Hecken, Feldgehölze	2.850	0,7			1995	
2.3	Acker, genutzt als Wegtrasse	1.166	0,3			350	
	<b>Summe</b>	<b>16.051</b>				<b>5.014</b>	
<b>B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche</b>							
	<b>B-Plan UE 1 - 1. Änderung</b>						
	<i>Wohngebiet GRZ 0,4</i>						
1.1	versiegelte Fläche, Gebäude, Bestand und Planung	3.756	0,0				
1.2	Überschreitung der GRZ nach BauNVO, 20%	1.878	0,1				188
4.1	Gartenflächen, 40%	3.756	0,2				751
	<i>Private Grünfläche - Parkanlage</i>						
4.1	Park, Garten	1.095	0,2				219
7.2	Stillgewässer, Weiher	500	0,7				350
7.4	Versickerungsanlage	800	0,3				240
8.2	Einzelbäume, 10 Stück, Kronentraufe 50m <sup>2</sup>	500	0,6				300
8.3	Hecken, Feldgehölze	2.600	0,7				1.820
	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht						
1.2	befestigte Wegefläche versiegelte Flächen	830	0,0				0
2.3	Wegebegleitgrün	336	0,3				101
	<b>Summe</b>	<b>16.051</b>			<b>SUMME</b>	<b>5014</b>	<b>3969</b>
<b>C. Gegenüberstellung IST-Zustand / SOLL-Zustand der Eingriffsfläche</b> (Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						Biotopwertdifferenz <b>1045</b>	

### **3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei der Prüfung der sogenannten ‚Nullvariante‘ sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass mittelfristig die bestehenden Vegetationsstrukturen der Freiflächen erhalten bleiben. Die erheblichen (und weniger erheblichen) Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter entfallen.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als:

- zusammengefasste Zielvorstellungen und
- auf die Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung

konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

#### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen an die Planung in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch
- Berücksichtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser

Bei der Beschreibung der Anforderungen an die Planung werden die vorgesehenen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **Schutzgut Mensch**

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes die schutzwürdige Nutzung „Wohnen“ näher an die Sportanlage herangerückt wird, ist hier eine Überprüfung der vorliegenden Ergebnisse erforderlich. Im Rahmen einer Erweiterungsplanung der Sportanlage wurde die Schallschutzuntersuchung aktualisiert. Hierbei wurde nicht der derzeitige Spielbetrieb sondern die kritischste Situation – ein voller Spielbetrieb auf dem Sportplatz und auf der Tennisanlage während des Zeitraums mit der höchsten Schutzbedürftigkeit, dem Ruhezeitraum am Tag betrachtet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens behalten somit auch Gültigkeit, wenn der heutige Spielbetrieb intensiviert werden sollte. Im Ergebnis sind die Immissionsrichtwerte für eine Wohnnutzung an den dem Sportplatz zugewandten Fassaden überschritten. Die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Wohnhauses dürfen daher nur auf den sportlichen Nutzungen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

#### Unvermeidbare Belastungen

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind bereits im Bestand durch Immissionen belastet. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten, gleichwohl bleibt eine Schallbelastung des Standorts erhalten.

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild, Oberflächengewässer**

Zur Sicherung und Entwicklung der Gehölzstrukturen werden folgende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Pflanzbindung für die vorhandenen Gehölzbestände

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist jedoch mit dieser Maßnahme im Plangebiet nicht zu erreichen. Es verbleiben nachteilige Umwelteinwirkungen und es sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Aus der naturschutzfachlichen

Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit 1.045 Werteinheiten, die durch externe Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Ausgleich soll in Absprache mit den zuständigen Behörden über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna abgewickelt werden. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der von der Stadt und dem Kreis Unna erarbeitet wurde.

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Ausweisung der Bauflächen ist aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsziele nicht zu vermeiden.

#### **Schutzgut Boden/Wasser**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit verschiedenen Festsetzungen und Regelungen, die das Maß der Bodenversiegelung beschränken und zur Reduzierung der Oberflächenwasserabflussmenge beitragen sollen.

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden im Rahmen der Ausweisung der Bauflächen ist an dieser Stelle unvermeidbar.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Beurteilung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

#### **Standortalternativen**

Bei der Erweiterung der Bauflächen handelt es sich um Bauabsichten eines Investors auf eigenem Grundstück. Standortalternativen sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

#### **Alternative Planungskonzepte**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind zur Verwirklichung der Ziele keine alternativen Plankonzepte, die umsetzungsfähig bleiben, ersichtlich.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Verfahren und Gutachten wurden bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen berücksichtigt:

- Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung für die 1. Änderung erfolgt anhand des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, 2003).
- Stadtökologischer Fachbeitrag Unna, LÖBF 2006
- Bodenuntersuchung gemäß Klärschlammverordnung, Gutachterbüro BRG, Fröndenberg 2002
- Baugrundgutachten, Gutachterbüro BRG, Fröndenberg 2002
- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan UE Nr. 1, Schmidt-Formann, 2002
- Schallgutachten, Uppenkamp und Partner, 2002
- Schallgutachten, Uppenkamp und Partner, 2009

## 4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Stadt Unna überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Die Ausführung der in der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung berücksichtigten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Pflanzbindungen, Neu- und Umbau der Teich- und Versickerungsanlagen, wasserdurchlässige Befestigung) wird durch die Stadt Unna nach Durchführung der Baumaßnahmen überprüft.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der von der Stadt und dem Kreis Unna erarbeitet wurde. Dieser Vertrag sieht vor, dass der Kreis Unna für Auswahl und Erwerb von Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist. Die Überwachung der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen ist damit im Zuständigkeitsbereich des Kreises Unna und nicht von der Stadt Unna zu gewährleisten.

## 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Investor beabsichtigt, auf seinem Grundstück in Unna-Uelzen die Erweiterung der Bebauung (Wohnhaus, Ausstellungsgebäude) im vorderen Bereich (entlang der Straße Zum Osterfeld) sowie den Bau eines Wohn- und Gästehauses in den rückwärtigen Gartenbereichen. Die Bauflächen im Plangebiet werden als Flächen für Wohnen festgesetzt. Die übrigen Flächen werden weiterhin als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kleintierhaltung festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs des Ursprungsbebauungsplanes

- Minimierung Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten und Stellplätze
- Versickerung des Oberflächenwassers (Teichanlage zur Rückhaltung, Versickerungsflächen)

gelten ebenso für die baulichen Erweiterungen.

Mit der fast vollständigen Sicherung der das Grundstück einfassenden Gehölzstrukturen über die Festsetzung einer Pflanzbindung wird die vorhandene Ortsrandeingrünung erhalten.

### Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -zahlungen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna, 2003.

In der Übersicht ergibt sich folgendes Bild:

Bewertung der Bestandssituation ( <b>IST-Wert</b> )	<b>5014 Werteinheiten</b>
Bewertung der Planung ( <b>SOLL-Zustand</b> )	<b>3969 Werteinheiten</b>
<b>Defizit</b>	<b>1045 Werteinheiten</b>

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit 1045 Werteinheiten, die durch externe Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Ausgleich soll in Absprache mit den zuständigen Behörden über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna abgewickelt werden. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der von der Stadt und dem Kreis Unna erarbeitet wurde.