

## **GEMEINDE AUGUSTDORF**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Bereich zwischen Waldstraße und Mühlenweg“, 9. Änderung**

#### **Gliederung:**

- 1. Bebauungsplan Nr. 13 und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele, Verfahren und Festsetzungen der 9. Änderung**
- 3. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

#### **Anlage zur Begründung:**

- A.1: Lageplan Waldstraße / Mühlenweg, Vermessungsbüro Verwold, 12.08.2021.

**Juni 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 1. **Bebauungsplan Nr. 13 und städtebauliche Situation**

Der **Bebauungsplan Nr. 13** (Rechtskraft 1969) liegt am westlichen Ortsrand von Augustdorf und umfasst eine überwiegend bebaute und fast vollständig durch Wohngrundstücke geprägte Fläche von ca. 8,6 ha zwischen der Waldstraße im Norden und dem Mühlenweg im Süden. Dieser Bebauungsplan wurde mittlerweile 8-mal geändert.

Nach Prüfung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 inklusive seiner rechtswirksamen Änderungen nicht mehr in Gänze den heutigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und Anforderungen der Gemeinde Augustdorf entsprechen. Insbesondere die damalige Festsetzung der Gebäude-/Drempelhöhe schränkt die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ein und ist nach heutigem Kenntnisstand unzureichend bestimmt, da erforderliche Bezugspunkte fehlen. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Gemeinde Augustdorf am 27.10.2020 die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen (s. Drucksache 2204/2020).

Der Bebauungsplan Nr. 13 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen weist private Grünflächen im westlichen Plangebiet aus, die an eine außerhalb des Plangebiets liegenden Kläranlage angrenzen. Im übrigen Planbereich werden Allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der mögliche Ausnutzungsgrad der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten liegt mit ein bis maximal zwei Vollgeschossen im für Wohngebieten üblichen Rahmen. Zudem wird eine offene Bauweise vorgegeben, um eine offene Bebauung mit entsprechenden Abständen zu den Nachbargrundstücken sicherzustellen. Des Weiteren werden im Rahmen mehrerer Änderungen des Bebauungsplans Nr. 13 für die jeweiligen Teilbereiche des Plangebiets insbesondere ergänzende Vorgaben zur Dachgestaltung (z. B. Satteldach/Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 25°-30° zulässig) und zur maximal zulässigen Drempelhöhe (max. 0,5 m zulässig) getroffen. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

## 2. **Ziele, Verfahren und Festsetzungen der 9. Änderung**

Die im Plangebiet bereits seit Jahren bestehende Bebauung verfügt schon nach aktueller Rechtslage über Baurechte, so dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Entwicklung eines „neuen“ Baugebiets handelt. Vielmehr sollen die planungsrechtlichen Vorgaben auf ihre Aktualität geprüft und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Zentrale Ziele der Planung sind dabei die Sicherung der Bestandsbebauung sowie eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebiets in Bezug auf die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden. Des Weiteren soll mit der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 insbesondere für die betroffenen Eigentümer diesbezüglich Rechtsklarheit und Planungssicherheit für mögliche kurz- und langfristig anstehende Bauvorhaben entstehen. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines überwiegend bebauten Gebiets innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Augustdorf. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen

vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß aktuellem Kenntnisstand eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Durch die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wird u. a. die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht verändert. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Augustdorf stellt den Änderungsbereich weiterhin als Wohnbaufläche bzw. den untergeordneten Bereich im westlichen Plangebiet als Grünfläche dar, so dass die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 auch weiterhin aus dem FNP entwickelt ist.

**Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 13, 9. Änderung „Bereich zwischen Waldstraße und Mühlenweg“ ist:**

- a) **die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen,**
- b) **die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen,**
- c) **die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.**

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Augustdorf sowie seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Zur Begründung dieser Planinhalte und Festsetzungen wird ausdrücklich auf die jeweiligen Planverfahren und Begründungen Bezug genommen (siehe dort).

#### **a) Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet erfolgt durch die Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (als Höchstmaß)**. Mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen (maximale Trauf-/Firsthöhen) wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen insgesamt in die Umgebung einfügen. Die exakten Gebäudehöhen der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst, um daran anknüpfend die einzuhaltenden Gebäudehöhen festzusetzen.<sup>1</sup> Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

#### **Definition der oberen Bezugspunkte:**

- **Maximal zulässige Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

---

<sup>1</sup> siehe Lageplan Waldstraße / Mühlenweg, Vermessungsbüro Verwold, 12.08.2021.

- **Maximal zulässige Firsthöhe:** Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigtem Dach die Oberkante First (Satteldach).

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet werden dabei unter Berücksichtigung der eingemessenen Gebäude- und Geländehöhen für die jeweiligen Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) geregelt. Zur Bestimmung eines eindeutigen Bezugspunkts werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) für die jeweiligen Teilbereiche des WA festgesetzt (siehe Plankarte).

- In den Teilflächen WA1 bis WA4 soll eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 10,50 m über der für den jeweiligen Teilbereich gemittelten Geländehöhe zugelassen werden.
- In den Teilflächen WA5 bis WA11 soll eine maximal 1 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über der für den jeweiligen Teilbereich gemittelten Geländehöhe zugelassen werden.
- In den Teilflächen WA12 bis WA13 soll anknüpfend an den baulichen Bestand eine maximal 1 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,00 m über der für den jeweiligen Teilbereich gemittelten Geländehöhe zugelassen werden.

#### **b) Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

Weiterhin werden die durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfassten **öffentlichen Verkehrsflächen** in ihrer heutigen Ausprägung im Rahmen dieser 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 planungsrechtlich gesichert, da die im Rahmen des Ursprungsplans Nr. 13 gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen in Teilbereichen geringfügige Abweichungen zu den eingemessenen Verkehrsflächen aufweisen.

#### **c) Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden. Hiermit wird die typische ortsübliche, bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung im Plangebiet gesichert. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung.

### **3. Umweltrelevante Auswirkungen**

#### **Immissionsschutz**

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

#### **a) Gewerbliche Emissionen**

Im Plangebiet werden unverändert ein Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### **b) Verkehrliche Immissionen**

Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden vorwiegend durch die Verkehrsbelastung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldstraße hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch die Waldstraße sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt daher bereits im Bestand im Bereich der Waldstraße zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Aufgrund der vorliegenden Änderungsplanung ist eine keine Zunahme des motorisierten Verkehrs im Vergleich zur bisherigen Rechtslage zu erwarten. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

#### **c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht bekannt.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Kläranlage. Die hier möglichen Immissionen durch die Kläranlage sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Änderungsplanung hervorgerufen. Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

#### **Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich im Rahmen der Allgemeinen Wohngebiete wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden weder neue Baumöglichkeiten noch eine bauliche Ausweitung des nahezu vollständig erschlossenen und entwickelten Baugebiets und somit auch keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Gemäß Stellungnahme des Kreises Lippe vom 28.04.2022 wird hiermit auf die im Rahmen der Stellungnahme vorgebrachten Bestimmungen und Hinweise des Kreises Lippe zur Berücksichtigung auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene hingewiesen (die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen und Hinweise des Kreises Lippe können und sollen zweckdienlich auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene geregelt werden):

*„1) Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 02.07.2012 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 6 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.*

*2) Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03\* als gefährlicher Abfall im Sinne des §3 Abs. 5 KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LKrWG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.*

*3) Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RCL-Material) unter befestigten Flächen erfolgen soll, sind die gemeins. Rd.-Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Wirtschaft u. Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes NRW vom 09.10.2001 zu Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen- und Erdbau zu beachten.*

#### Hinweise

*a. Alle erzeugten Abfälle sind entsprechend den Vorgaben der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) von 2001, in der jeweils geltenden Fassung, ggf. unter Berücksichtigung des Schadstoffpotentials zu klassifizieren und einer Abfallschlüsselnummer zuzuordnen.*

*b. Gefährliche Abfälle, wie zum Beispiel Batterien und Altöl, sind nachweispflichtig gemäß den Bestimmungen der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) von 2006 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen. Außerdem sind die Bestimmungen der Altölverordnung von 2002 und des Batteriegesetzes von 2009 in der derzeit gültigen Fassung einzuhalten.*

*c. Die Pflichten zur Führung eines Registers über die Entsorgung von Abfällen sind in Teil 3 der NachwV von 2006 in der derzeit gültigen Fassung geregelt.*

*Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung für die einzelnen Grundstücke sind folgende Auflagen einzuhalten:*

*1) Die Grundstücke sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung der Gemeinde Augustdorf in Verbindung mit der § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz und §§ 5 & 6 Landesabfallgesetz an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.“*

#### **Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das vorliegende Plangebiet stellt ein seit Jahren nahezu vollständig bebautes Wohngebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Augustdorf dar. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Im Plangebiet befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG) oder Naturdenkmale. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.<sup>2</sup> Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Südwestlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an, die innerhalb des Naturschutzgebiets „NSG Schluchten und Moore am oberen Furlbach“ (LIP-018), des FFH-Gebiets „Senne mit Stapelager Senne“ (DE-4118-301), dem Vogelschutzgebiet „VSG Senne mit Teutoburger Wald“ (DE-4118-401) sowie einem Gebiet zum Schutz der Natur (GSN-0426) liegen.
- Westlich des Plangebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Teutoburger Wald mit Brackweder Osning und Obere Senne mit Wistinghauser-, Haustenbecker- und Augustdorfer Senne und Ausläufern der Stukenbroker Lehmplatten“ (LSG-4017-0012) an.
- Südlich des Plangebiets befindet sich zudem das schutzwürdige Biotop „Bewaldete Randgebiete des NSG Furlbachtal“ (BK-4018-471).

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der Planungsziele und Planinhalte nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen vorwiegend privaten Nutzungsstrukturen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das Plangebiet erfasst die Teilflächen eines weitgehend umgesetzten Wohngebiets. Es eignet sich unter Berücksichtigung der nutzungsbedingt vorhandenen Störeinflüsse v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden bislang nicht gesehen, konkrete Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Planänderung werden auch keine neuen Baurechte ermöglicht, es werden lediglich die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig modifiziert sowie die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt (s. Kap. 2). Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend der Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung/-umsetzung zu berücksichtigen sind.

---

<sup>2</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

## Umweltbericht

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung im Zuge der Planarbeiten, dass vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

## 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

**Kampfmittelfunde** können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Gemeinde Augustdorf oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Kommune enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets fließt der Furbach. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand im geplanten Trinkwasserschutzgebiet Stukenbrock-Furbach (Schutzzone 3A). Eine Beeinträchtigung des geplanten Trinkwasserschutzgebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

**Weitere Fragen/Belange** wie Erschließung/Verkehr, Ver- und Entsorgung, Klimaschutz etc. werden durch die geringfügigen Planänderungen soweit erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 13 inklusive seiner rechtswirksamen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.



## **5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Gemeinde Augustdorf hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den gesamten Bereich des Ursprungsplans beschlossen (s. Drucksache 2204/2020). Nach Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs hat der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Gemeinde Augustdorf in seiner Sitzung am 08.02.2022 (s. Drucksache 0245/2022) die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Bereich zwischen Waldstraße und Mühlenweg“, 9. Änderung hat vom 18.03.2022 bis zum 29.04.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB durchlaufen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Gemeinde Augustdorf sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Augustdorf, Juni 2022