

# Kreisstadt Unna

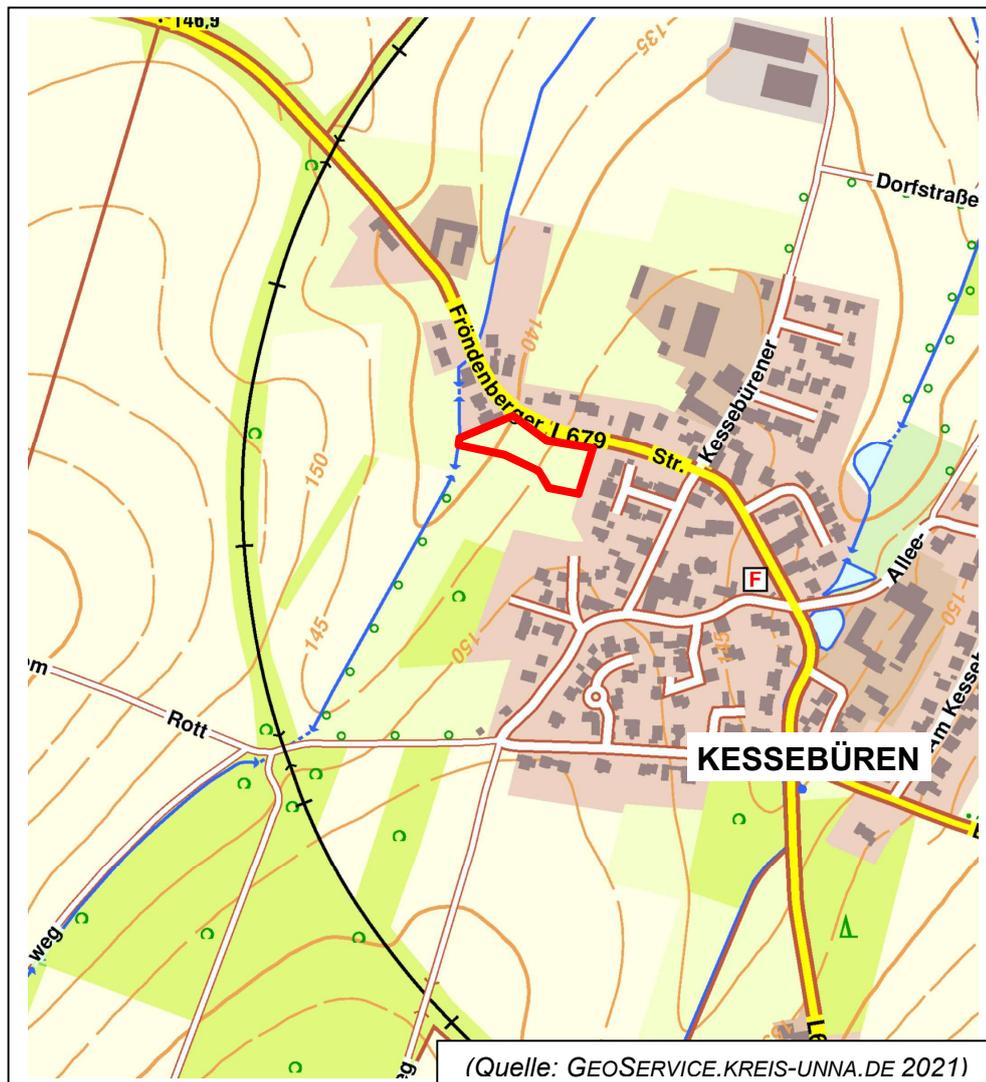
## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum



## Bebauungsplan Kessebüren Nr. 3 „Südlich der Fröndenberger Straße“



## Erneute Veröffentlichung

02/2024

<b>Inhalt</b>	<b>1</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.5 Gültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
<b>2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	4
<b>3. Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten	4
3.4 Garagen, Carports und Stellplätze, Fahrradabstellplätze	4
3.5 Nebenanlagen	5
3.6 Verkehrsflächen	5
3.7 Pflanzbindung	5
3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
3.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	6
<b>4. Umweltbelange</b>	<b>7</b>
4.1 Einleitung und Aufgabenstellung	7
4.2 Darstellung des Planvorhabens	9
4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	9
4.4 Zusammenfassung	23
<b>5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b>	<b>24</b>
5.1 Dächer	24
5.2 Solaranlagen	24
5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten	24
5.4 Einfriedungen	24
<b>6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange</b>	<b>25</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	25
6.2 Verkehrserschließung	25
6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	25
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	25
<b>7. Bisheriges Verfahren</b>	<b>26</b>
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>30</b>
<b>9. Kosten, Finanzierung und Durchführung</b>	<b>30</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>31</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Am westlichen Ortsrand von Unna-Kessebüren soll auf den Flurstücken 314, 316, 385 sowie 85 teilweise der Flur 4, Gemarkung Kessebüren, ein Ensemble von Wohnhäusern entstehen inkl. der notwendigen Zufahrten, Wegeverbindungen und Gemeinschaftsgarage.

Im Jahr 2006 wurde für den Planbereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Kessebüren Nr. 1 "Wohnbebauung südlich der Fröndenberger Straße" als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war es, eine zweigeschossige Wohnbebauung zuzulassen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan regelte, dass maximal zwei Wohneinheiten mit den dazugehörigen Garagen und dem Wohnen untergeordneten Nutzungen errichtet werden durften. Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m mussten kleinteilig gegliedert werden. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze waren nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Gebäudehöhe durfte max. 9,50 m betragen.

Das Vorhaben wurde seinerzeit aber nicht innerhalb der Fristen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert. Nunmehr liegt ein Antrag zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans vor, der nach wie vor auf eine Wohnbebauung der Fläche abzielt.

Vor dem Hintergrund einer beständigen Nachfrage von Wohnraum in der Kreisstadt Unna und auch in Kessebüren, ist die bauliche Nutzung der Fläche immer noch städtebaulich sinnvoll. Entsprechend der Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen 2025 der Kreisstadt Unna sind für die Kreisstadt Unna große Anstrengungen im Wohnungsneubau notwendig.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Unna, im Ortsteil Kessebüren und umfasst die o.g. Flurstücke. Es ist räumlich an einen landwirtschaftlich geprägten Acker-Grün-Komplex angebunden, der sich im Süden anschließt.

Die nördliche Grenze bildet die Fröndenberger Straße. Die östliche und westliche Grenze schließt sich an die bestehende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an der Fröndenberger Straße und an der Straße „Am Griffelmarkt“ an.

Der Geltungsbereich stellt sich als langgezogene Baulücke entlang der Fröndenberger Straße dar und umfasst eine Größe von ca. 3.440 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die planerischen Leitlinien der Landes- und Regionalplanung sind u.a. im gültigen Regionalplan Ruhr des Regionalverbandes Ruhr zu finden.

Grundsätzlich wird der Ortsteil Kessebüren aufgrund seiner Größe als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Dennoch ist eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich, die hier vorliegt bzw. geplant ist.

## 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Der Planbereich ist eine unbebaute Lücke im Siedlungszusammenhang südlich der Fröndenberger Straße. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 1.5 Gültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Unna-Kessebüren Nr. 1 „Wohnbebauung südlich der Fröndenberger Straße“

Für das unbebaute Plangrundstück gelten aktuell noch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE-01 „Wohnbebauung südlich der Fröndenberger Straße“, die u.a. gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet für maximal zwei Wohneinheiten mit dazugehörigen Garagen ausweist. Die Erschließung soll über eine private Verkehrsfläche erfolgen. Die Restflächen sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ inklusive Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b Baugesetzbuch (BauGB).

Die Umsetzungsfrist zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 2006 im dazugehörigen Durchführungsvertrag ist zwischenzeitlich abgelaufen, so dass auf dessen Grundlage eine Bebauung nicht mehr möglich ist.

Zur Schaffung eines Wohnungsangebotes und damit der Realisierung der aktuellen Bauplanungen ist deshalb die Neuaufstellung eines Bebauungsplans (KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“) notwendig. Da es sich um eine größere Baulücke handelt und schon Baurecht für eine Wohnbebauung besteht, wird der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kessebüren, südlich der Fröndenberger Straße. Der Siedlungsbereich nordwestlich des Dorfkerns ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Ackerflächen. Betriebe der Landwirtschaft sind kaum noch vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich zurzeit als Brache dar und ist frei von baulichen Anlagen.

An der westlichen und östlichen Grenze wird das Gebiet komplett von der Wohnbebauung an der Fröndenberger Straße und am Griffelmarkt, die überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht, begrenzt.

## **3. Inhalt des Bebauungsplans**

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind einerseits Wohngebäude zulässig, andererseits aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Um Störungen des Wohnens auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet durch die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8.

Die Geschosshöhe wird als Höchstgrenze zweigeschossig festgesetzt. Mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben auch in die nähere Umgebung einfügt. Die Firsthöhe bezieht sich dabei auf in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhenpunkte innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bezugshöhenpunkte sind aus der topografischen Bestandsaufnahme eines öffentlichen bestellten und vereidigten Vermessungsingenieurs entwickelt worden. Die Bestandshöhen sind in der Bebauungsplanzeichnung angegeben, so dass sich die Ableitung nachvollziehen lässt. Der Bezugshöhenpunkt der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist auf der Grundlage von Anregungen aus der Bevölkerung noch einmal tiefer gelegt worden, um so eine niedrigere Bebauung sicherstellen zu können.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten**

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend des aufgelockerten Charakters der vorhandenen und umgebenden Bebauung eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ebenfalls begrenzt, damit keine für Kessebüren untypischen verdichteten Wohnformen entstehen können.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 und Nr. 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Gleiches gilt für Wohngebäude in Form von Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Zwei Doppelhaushälften stellen ein Doppelhaus und damit ein Wohngebäude

im bauplanungsrechtlichen Sinne dar. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer weiteren (untergeordneten) Wohneinheit innerhalb der Doppelhaushälften zulässig, um auch Wohnsituationen für mehrere Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 3 sind je Wohngebäude max. 5 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), insgesamt sind dies maximal 13 WE, die im Plangebiet entstehen können. Diese Dichte wird auch für eine dörfliche Situation in Kessebüren als städtebaulich tragbar erachtet.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze, Fahrradabstellplätze**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Abweichend davon sind diese auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung einer baulichen Anlage für max. 20 Fahrradabstellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Besucher können auf der Fläche der Regenrückhalteanlage (RRA) parken. Diese Fläche wird befestigt, da sie ohnehin von einem Spülwagen befahren werden muss. Auf dieser Fläche können etwa 4 Fahrzeuge abgestellt werden. Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet kann daher verzichtet werden.

Durch diese Regelungen soll eine Bündelung der Garagen innerhalb/unterhalb der überbaubaren Flächen und die Freihaltung der Freibereiche von baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge weitestgehend sichergestellt werden.

### **3.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist max. eine Nebenanlage im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig. Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht unnötig mit baulichen Anlagen zugestellt und damit zusätzliche Versiegelungen veranlasst werden.

### **3.6 Verkehrsflächen**

#### **Äußere Erschließung**

Unna-Kessebüren ist über die B1 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Fröndenberger Straße führt in Richtung Norden nach Unna, in Richtung Süden nach Fröndenberg. Der Stadtkern von Unna ist in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Kessebüren/Fröndenberger Straße und Kessebüren/Feuerwehr an das ÖPNV-Netz angebunden. Dort stellen die Buslinien R 70 und Anrufsammeltaxis die Verbindung nach Unna sicher. Zusätzlich verkehrt der Bus 155 für Schüler.

#### **Innere Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an die „Fröndenberger Straße“, wird aber nicht direkt von hier erschlossen. Die Zufahrt erfolgt vielmehr über die im Westen des Plangebiets festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Parzelle ist im Eigentum der Kreisstadt Unna und wird heute bereits zur Unterhaltung des Kessebürener Baches und zum Erreichen der hinterliegenden Grundstücke genutzt. Da von hier auch die Feuerwehrezufahrt erfolgen soll, wird diese Parzelle soweit notwendig als Straße verkehrsgerecht ausgebaut und an die Fröndenberger Straße angeschlossen. Die Kreisstadt Unna wird rechtzeitig eine straßenrechtliche Vereinbarung mit der Landesbetrieb Straßen-NRW schließen.

### **3.7 Pflanzbindung und Anpflanzen von Gehölzen**

Entlang der Südostgrenze des Plangebietes ist im Bebauungsplan zur Erhaltung und Ergänzung der angrenzenden Grünstrukturen eine Fläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) festgesetzt. Hier sollen die vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden.

Weiterhin wird im östlichen Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Hierdurch soll die vorhandene Böschungsbepflanzung auf der Böschungskrone durch eine freiwachsende Hecke ergänzt werden.

### **3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Ziel des Bebauungsplans KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“ ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Baulücke südlich der Fröndenberger Straße in Kessebüren. Die Planung beinhaltet eine Wohnbebauung in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine neue Erschließungsstraße am westlichen Rand des Plangebietes bindet die neuen Gebäude nach Norden an die Fröndenberger Straße an. Die Müllabfuhr erfolgt über die neue Erschließungsstraße.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die Belange des Schallschutzes für die geplante Bebauungsstruktur im Plangebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Aus diesem Grund wurden die zu erwartenden relevanten Emissionspegel der nahegelegenen Landesstraße L 679 (Fröndenberger Straße), der Autobahn A 44, der Bundesstraße B 223 und der Bahnstrecke Unna-Fröndenberg von einem Schallgutachter berechnet. Da sich zwischenzeitlich die Berechnungsgrundlagen verändert haben, nunmehr ist die Richtlinie für den Lärmschutz an Straße RLS 19 maßgeblich, wurde das Gutachten überarbeitet.

Die aktualisierten Berechnungen haben ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht im Plangebiet zu rechnen ist. Grundsätzlich ist der Orientierungswert der DIN 18005 abwägungsrelevant, aufgrund von Vorbelastungen oder besonderen örtlichen Gegebenheiten können aber Überschreitungen bis zu einer Abwägungsschwelle von 59 dB(A) (Immissionsgrenzwert) zugelassen werden. Im vorliegenden Fall resultieren die Immissionen insbesondere auch nachts aus dem Schall, der weiter entfernt liegenden Bundesautobahn A 44 und der Bundesstraße B 223. Die geringe Verkehrsbelastung der Fröndenberger Straße spielt hier insbesondere nachts keine wesentliche Rolle. Die Vorbelastungen sind hier in der Abwägung aber relevant. Insofern wird entsprechend den Aussagen des Fachbeitrages „Schallschutz für den Verkehrslärm“ (s. Anlage) der Immissionsgrenzwert für die Abwägung zugrunde gelegt. Zum Schutz der zukünftigen Gebäude wird im gesamten Geltungsbereich der Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, die entsprechende Baustandards vorgibt, festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind darüber hinaus schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Diese werden entsprechend zwingend festgesetzt.

Durch die vom Gutachter vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wird der erforderliche Schallschutz und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

### **3.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Es wird festgesetzt, dass auf mindestens 30 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, erscheint diese Festsetzung unter Berücksichtigung privater Belange verhältnismäßig. Hinzu kommt, dass die Gebäudeausrichtung

nach Süden (Gartenseite) in Kombination mit den zwingend festgesetzten Satteldächern die Anordnung von Photovoltaikanlagen sehr gut ermöglicht. Ergänzend wird auf die Novelle der Bauordnung des Landes NRW hingewiesen. Nach § 42a BauO NRW sind ab 2025 auch auf Wohngebäuden PV-Anlagen verpflichtend zu installieren. Hierbei wird auf das technisch-wirtschaftliche Optimum abgezielt.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Auftrag des Gesetzgebers an die Kommunen gefolgt, mit der Gestaltung ihrer Bauleitpläne aktiv an der Bekämpfung des Klimawandels mitzuwirken. In § 1a Abs. 5 BauGB wurde ausdrücklich festgeschrieben: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Ansatzpunkte hierfür sind vor allem die Energieversorgung, die E-Mobilität und die Stadtbegrünung zum Zwecke der Klimafolgenbewältigung. Insofern können die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan einen Beitrag leisten, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

## **4. Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, sind ein Umweltbericht und eine Kompensationsbilanz zwar nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber in der Begründung darzustellen und in die Abwägung des Bebauungsplans einzustellen. Dieser Abschnitt 4. Umweltbelange wurde erarbeitet von *Grünplanung Schöttler*, Nettetal, 08.04.2021 und entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt (Quellenverzeichnis: s. Ende dieser Begründung).

### **4.1 Einleitung und Aufgabenstellung**

#### **4.1.1 Anlass und Inhalt**

Am westlichen Ortsrand von Unna-Kessebüren soll auf den Flurstücken 314, 316, 385 sowie 85 teilweise der Flur 4, Gemarkung Kessebüren ein Ensemble von Wohnhäusern entstehen inkl. der notwendigen Zufahrten, Wegeverbindungen und Gemeinschaftsgarage. Um für diese Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, stellt die Stadt Unna den Bebauungsplan KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“ auf.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Des Weiteren ist auch im beschleunigten Verfahren das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu prüfen (s. Gutachten SCHÖTTLER 2021).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wird nachfolgend dargestellt. Grundlage bildet der Entwurf zum Bebauungsplan (s. Kap. 2.2). Die weiterhin verwendeten Unterlagen sind themenbezogen angegeben und im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

#### 4.1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

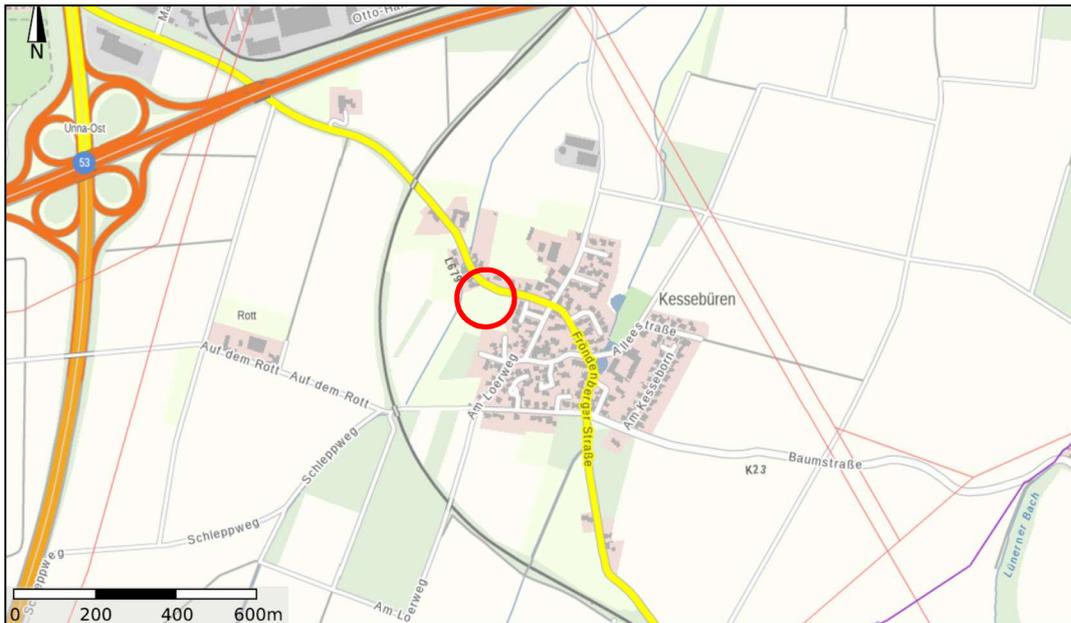


Abb. 1: Lage des Bauvorhabens (Quelle: TIM-ONLINE 2021)

Das 3.713 qm große B-Plangebiet KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“ mit bislang unbebauten Grundstücken im Nordwesten der Ortschaft Unna-Kessebüren umfasst die Flurstücke 314, 316, 385 sowie Teilstücke von 85 (Gemarkung Kessebüren, Flur 4). Die Grundstücke liegen ca. 3,7 km südöstlich der Stadtmitte von Unna.

Die südliche Planabgrenzung stellt gleichzeitig die Grenze des baulichen Innenbereichs dar. Im direkten Anschluss wurden die Flächen als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hellwegbörde südlich der A 44“ festgesetzt.



Abb. 2: Das Plangebiet (rote Abgrenzung) im Luftbild (Quelle: GEOSERVICE.KREIS-UNNA.DE 2022)

## **4.2 Darstellung des Planvorhabens**

### 4.2.1 Gültiger Bebauungsplan (s. Pkt. 1.5 dieser Begründung)

### 4.2.2 Entwurf des Bebauungsplans

Der Entwurf des Bebauungsplans KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, um einzelne Wohngebäude teilweise mit Tiefgarage realisieren zu können. Die Erschließung soll über eine öffentliche Verkehrsfläche an der nordwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich des derzeitigen landwirtschaftlichen Wegs erfolgen und führt zum Verlust des Einzelbaumes (Salweide) am Übergang zur Fröndenberger Straße (s. Abb. 11 in Kap. 4.3.1.2). Die außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende und von einer Feldhecke bewachsende Böschung soll erhalten bleiben. Gehölzentnahmen oberhalb der Böschung, die auf das Plangebiet übergreifen, können durch die Planumsetzung nicht ausgeschlossen werden. Gehölzbeseitigungen im Rahmen der Umlegung des vorhandenen Regenwasserkanals an die Südgrenze des Geltungsbereiches können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

## **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB**

### 4.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt

#### 4.3.1.1 Tiere

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, erfolgte begleitend gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) (SCHÖTTLER 2021). In diesem Zusammenhang wurden die verfügbaren Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2021) ausgewertet und das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und deren vorhabenbedingte Betroffenheit anhand einer Potenzialanalyse eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“ liegt im Bereich des Messtischblattes (MTB) 4412 „Unna“ im Quadranten 3, für den im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV (2021) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen 38 planungsrelevante Arten aufgeführt werden. Dabei handelt es sich um gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie Vogelarten der Kleingehölze und Gebüsche, Horst-, Höhlen-, Feuchtbiotop- und Bodenbrüter sowie auch Amphibien.

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

Durch die Planumsetzung sind Inanspruchnahmen von Gehölzflächen vorgesehen. Die notwendigen Rodungs- und Gehölzschnittarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober

bis Ende Februar) durchzuführen, um ein Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG z.B. durch das Zerstören von Gelegen zu vermeiden. Sollten diese Maßnahmen während dieses Zeitraums unvermeidbar sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Gehölze und die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

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

Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ist aufgrund der Siedlungsnähe sowie des vorhandenen Prädatordrucks eher unwahrscheinlich, jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Errichtung der Gebäude sowie der Außenanlagen inklusive der Baufeldfreimachung, der Bau von Lagerflächen und Baustellenzufahrten sollte daher zum Schutz dieser Arten in der Regel außerhalb der Hauptbrutzeit (11. März bis 31. August), also nur vom 01. September bis zum 10. März, beginnen. Ist die Durchführung dieser Arbeiten aus terminlichen Gründen innerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten unumgänglich, muss alternativ vor der Baufeldräumung durch eine fachgutachterliche ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass das Grundstück nicht mehr von den betroffenen Arten besiedelt wird.

**Für keine der im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie ggf. von vorgezogenen artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG projektbedingt ausgelöst und es kommt nicht zu Verstößen gem. Art. 12 FFH-RL oder Art. 5 der VS-RL.**

### ***Ergänzung nach der 1. öffentlichen Auslegung***

*Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurde vom NABU vorgebracht, dass Säuger, hier z.B. Rehwild, Feldhase und Zwergfledermaus, das beplante Areal als Nahrungs- bzw. Jagdrevier aufsuchen. An Vogelarten seien die Waldohreule zu nennen. An Amphibienarten würden in benachbarten Gärten Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch laichen und auch der Feuersalamander sei festgestellt worden. Als weitere Art sei die Blindschleiche zu nennen.*

*An das Plangebiet angrenzend seien Goldammer, Dorngrasmücke, Zilp-Zalp und Haussperlinge zu vernehmen. Die von einer ruderalisierten Glatthaferwiese bewachsene Fläche zwischen den Heckenzügen und auf der nach Norden hin abfallenden Böschung, die einen hohen Anteil nektar- und pollenspendender Hochstauden aufweist, stelle eine wertvolle Reproduktions- und Nahrungsstätte für zahlreiche Insektenarten, wie Schmetterlinge, Käfer, Wanzen, Feld- und Laubheuschrecken dar.*

Um diesen Hinweisen mit der genügenden Tiefe nachzugehen, wurde das „Büro Stelzig“ aus Soest mit einer weitergehenden Untersuchung der genannten Arten beauftragt.

### Waldohreule

*Bezüglich der Waldohreule kommt der Gutachter zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen: Die Waldohreule bevorzugt halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern, kommen aber auch im Siedlungsbereich (Parks, Grünanlagen) vor. Sie bauen keine eigenen Nester, sondern nisten in alten Nestern anderer Vogelarten wie Rabenkrähe, Mäusebussard, Elster und Ringeltaube (LANUV NRW 2023).*

*Nach der Geländebegehung am 09.12.2022 konnte ein (Brut-)Vorkommen der Waldohreule im Bereich der südlichen Feldhecke nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es konnten keine*

potenziellen Nester festgestellt werden, allerdings waren vor allem im Bereich der Fichten im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches nicht alle Strukturen einsehbar.

Da ein Vorkommen der Waldohreule nicht sicher ausgeschlossen werden konnte, wurde in der Stellungnahme vom 15.12.2022 zunächst eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen und eine Ausgleichsmaßnahme formuliert.

Die Gehölzstrukturen blieben den Winter über jedoch erhalten, sodass im Frühjahr 2023 vertiefende Untersuchungen zur Prüfung eines Waldohreulen-Vorkommens im Plangebiet und dessen Wirkraum durchgeführt werden konnten.

Bei den drei Begehungen wurden keine Hinweise gefunden, die auf ein Vorkommen einer Waldohreule im Plangebiet hindeuten. Es wurden keine Rufe erfasst, keine Eulen beobachtet und auch keine Spuren, wie Gewölle, gefunden. Ein Vorkommen der Waldohreule im Plangebiet und somit eine direkte Beeinträchtigung und die Tötung von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG).

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Bei der Begehung am 16.03.2023 wurden in der Ferne aus nördlicher Richtung Rufe eines **Steinkauzes** erfasst. Der Steinkauz rief mehrmals aus dem Umfeld eines ca. 150 m nördlich gelegenen Hofes. Ein Steinkauzrevier im Bereich des Hofes ist wahrscheinlich. Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf den Steinkauz. Ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis der Eulenuntersuchungen im Februar und März 2023 kann folgendes festgehalten werden:

Durch das Vorhaben werden keine Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Eulen ausgelöst. Folglich werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Planungsrelevante Arten

#### A Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus ist eine typische „Gebäude-Fledermaus“. Da sich im Geltungsbereich keine Gebäude befinden kann ein Quartierorkommen ausgeschlossen werden. Da diese Art gelegentlich auch Baumhöhlen aufsucht, wurde auch dieser Aspekt untersucht. Größere baumhöhlen, die als Lebensstätten genutzt werden konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Die in einem alten Obstbaum vorhandenen Buntspechthöhlen können allenfalls unregelmäßig als Tagesquartiere von einzelnen Tieren genutzt werden. Wenn diese Bäume gefällt werden müssen, sollte dies außerhalb der Brutzeit von Vögeln und bei Tagestemperaturen von mehr als 10°C erfolgen. In der Regel sind Fledermäusen mehrere solcher Tageshangplätze im Umfeld bekannt, sodass der Wegfall der potenziellen Quartiertypen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulation einer Art führt. Gebäude im Umfeld bleiben unverändert durch die Planung. Es sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen von potenziell vorkommenden Fledermausarten führen können. Das Auslösen des Verbotstatbestandes der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden. Die Zwergfledermaus nutzt eine Vielzahl an Habitaten zur Jagd. Auch Siedlungsflächen stellen für ihren opportunistischen Beuteerwerb ein adäquates Nahrungshabitat dar. Der Geltungsbereich gilt deshalb nicht als essenzielles Nahrungshabitat, dessen Wegfall dazu führen würde, dass die Fortpflanzungsfunktionen der Art nicht in gleichem Umfang aufrechterhalten werden können. Die Funktion des Plangebietes und des Wirkraumes als Nahrungs- und Jagdhabitat bleibt auch nach der Bebauung erhalten.

Der Gutachter schlägt vor, zusätzliche Quartiermöglichkeiten zu schaffen, indem im Plangebiet und dessen Umfeld Fledermausquartiere aufgehängt bzw. geschaffen werden.

### B Amphibien und Reptilien

*Bergmolch, Teichmolch, Grasfrosch, Erdkröte und Feuersalamander zählen in NRW nicht zu den planungsrelevanten Arten. Dies gilt auch für die Blindschleiche.*

*Für die Amphibienarten gibt es im Geltungsbereich keine Laichgewässer. In der Umgebung des Geltungsbereichs kann weder ein Vorkommen des Feuersalamanders im Kessebürener Bach noch das Vorkommen der anderen vier aufgeführten Arten in Gartenteichen benachbarter Wohnbebauung ausgeschlossen werden.*

*Aufgrund der Lage und der Ausstattung ist nicht anzunehmen, dass der Geltungsbereich ein essenzielles Winterquartier für eine lokal bedeutende Amphibienpopulation bietet. Dafür bestehen im Umfeld zu viele andere Winterquartiermöglichkeiten (Hecken im Süden und Südwesten, Strukturen in Gärten, etc.).*

*Auch wenn im Umfeld des Geltungsbereiches einige Gartenteiche und der Kessebürener Bach vorhanden sind, haben die Stillgewässer keine hohe Habitatqualität, welche auf bedeutende Amphibienvorkommen schließen lassen. Es deutet daher wenig daraufhin, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Vorhabens um eine Hauptwanderoute von Amphibien handelt. Die bestehende, nördlich angrenzende Fröndenberger Straße sorgt bereits jetzt für eine Zerschneidung von Lebensräumen im Siedlungsbereich.*

*Da die genannten Arten nicht planungsrelevant sind, werden keine Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Die Gefährdung einer bedeutenden lokalen Population ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen.*

*Der Gutachter empfiehlt aber, um ein Tötungsrisiko für die Amphibien zu minimieren, Baugruben bzw. das Baufeld zur Zeit der Hauptwanderzeit (Ende Februar bis Anfang April) mittels eines Amphibienzaunes einzuzäunen.*

### C Sonstige Arten

#### Vögel

*Goldammer, Dorngrasmücke, Zilpzalp und Haussperling gehören zur sogenannten allgemeinen Brutvogelfauna. Sie sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Diese Arten sind aber auch nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Deshalb müssen alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes sowie der Baubeginn selbst zum Schutz aller nicht planungsrelevanten Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.*

*Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die Böschung im Norden zur Fröndenberger Straße werden unverändert erhalten bleiben, damit werden auch dortige Lebensräume erhalten. Da die Arten bereits jetzt im Umfeld von Wohnbebauung bzw. einer Hauptstraße vorkommen, ist von einer gewissen Störungstoleranz auszugehen.*

#### Säugetiere

*Rehwild und Feldhase zählen nicht zu denen in NRW aufgeführten planungsrelevanten Säugetierarten. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Der Feldhase kommt als Kulturfolger in offenen bis halboffenen Landschaften vor. Er legt gerne Mulden an und versteckt sich so in Ackerfurchen, unter Hecken, Büschen und an Waldrändern. Die Hecke im südlichen Geltungsbereich könnte von der Art als Versteckplatz*

aufgesucht werden. Im Umfeld verbleiben jedoch großflächig weitere geeignete Hecken und Gehölzstrukturen, die zukünftig von der Art aufgesucht werden können. Gleiches gilt für das Rehwild. Auch diese Art kann die Wiese gelegentlich zum Äsen aufsuchen und sich in der südlichen Feldhecke verstecken. Für beide Arten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans kein essenzieller Lebensraum und sie können auf umliegende Strukturen ausweichen.

Es wird empfohlen die Fläche vor Baubeginn auf junge Feldhasen abzusuchen. Sollte dabei ein junger Feldhase gefunden werden, sollte dieser vorsichtig aufgenommen und außerhalb des Geltungsbereiches unter einer Gehölzstruktur wieder freigelassen werden.

### Fazit

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufelddräumung und die Gehölzentfernungen zum Schutz der europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden,
- vom 1. März bis zum 30. September keine Gehölzschnitte durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG),
- der Obstbaum im Geltungsbereich zum Schutz von Fledermäusen nur bei Tageshöchsttemperaturen  $>10^{\circ}\text{C}$  gefällt wird,

die Beleuchtung im neuen Wohngebiet zweckdienlich gehalten wird.

Des Weiteren empfiehlt der Gutachter:

- um Fledermäusen zusätzliche Quartiermöglichkeiten zu schaffen, auf freiwilliger Basis Fledermausquartiere im Plangebiet und dessen Umfeld aufzuhängen,
- Baugruben zur Zeit der Hauptwanderzeit (Ende Februar bis Anfang April) mittels eines Amphibienzaunes einzuzäunen,
- die Fläche vor Baubeginn auf junge Feldhasen abzusuchen. Sollte dabei ein junger Feldhase gefunden werden, sollte dieser vorsichtig aufgenommen und außerhalb des Geltungsbereiches unter einer Gehölzstruktur wieder freigelassen werden.

Sowohl die Untersuchungen des Büros „Grün Planung Schöttler“ als auch die ergänzenden Untersuchungen des „Büros Stelzig“ kommen zum Ergebnis, dass artenschutzrechtlich keine Vorbehalte gegen das Vorhaben bestehen. Die ergänzenden Untersuchungen des Büros Stelzig bestätigen die grundsätzlichen Aussagen des Büros „Grünplanung Schöttler“ und stellen in der weitergehenden vertiefenden Untersuchung der vom NABU genannten Arten eine umfassende Betrachtung dieser Belange sicher.

#### 4.3.1.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

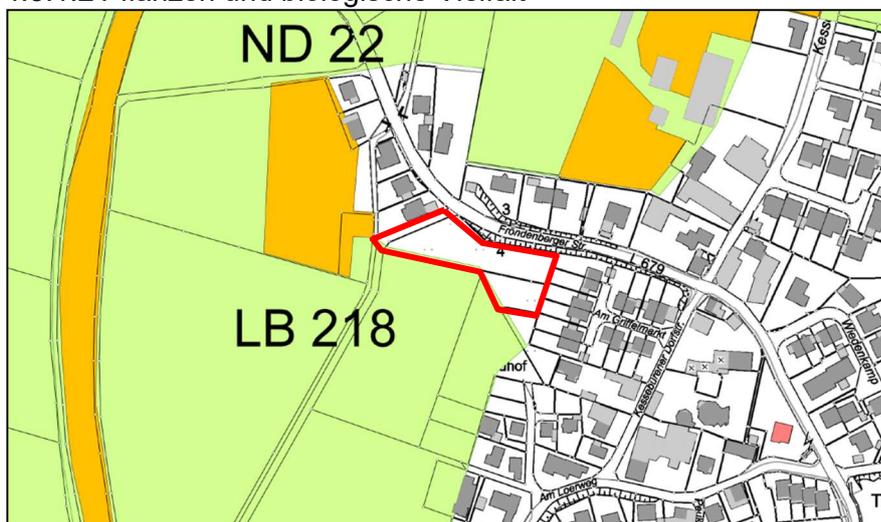


Abb. 5: Das Plangebiet (rote Abgrenzung) im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes des Kreises Unna Nr. 8 Raum Unna; Landschaftsschutzgebiet „Hellwegbörde südlich der A 44“ (grüne Fläche); geschützte Landschaftsbestandteile (gelb-orange Flächen) (Quelle: GEOSERVICE.KREIS-UNNA.DE 2021)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von geschützten Teilen von Natur und Landschaft gem. BNatSchG (KREIS UNNA 2008) sowie Natura 2000-Gebieten (MKULNV 2021). Durch die Planfestsetzungen werden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG (LANUV 2013A) sowie schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters (LANUV 2020) beansprucht. Der Biotopverbund „Lünerner Bach bei Frömern und Kessebürener Bach“ (VB-A-4412-014) findet gemäß den Darstellungen der LINFOS-Datenbank im Plangebiet seinen randlichen Abschluss zur Ortschaft Kessebüren. Auf Grund der Lage des Plangebietes in einer Baulücke sind die beplanten, vergleichsweise sehr kleinen Flächen für den Biotopverbund nicht von essenzieller Bedeutung. Der Schutz und Erhalt der vernetzenden Funktionen der Talräume von Lünerner und Kessebürener Bach zwischen Lünern und Frömern einschließlich angrenzender Grünland- und Waldbereiche sowie der durch einen dichten Gehölzsaum geprägte Bahndamm bleibt gesichert.

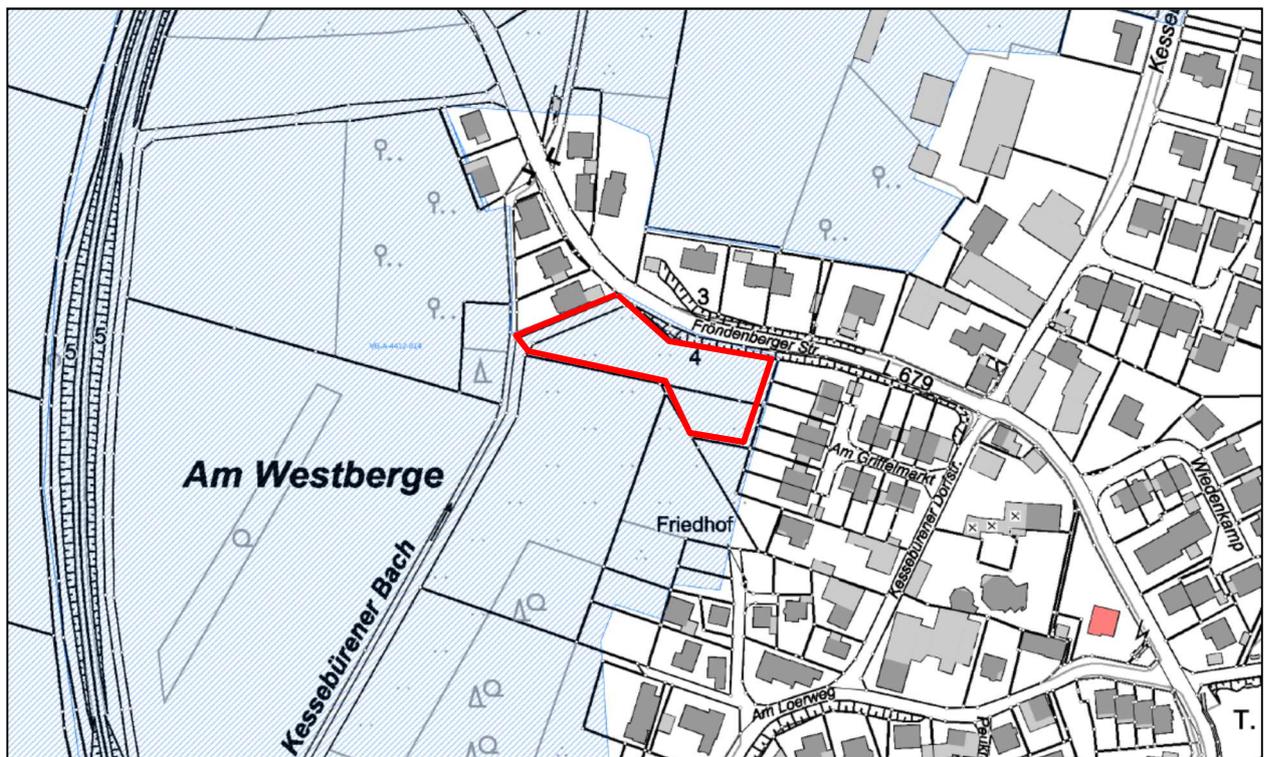


Abb. 6: Das Plangebiet (rote Abgrenzung) im Zusammenhang mit den Biotopverbundflächen (blaue Schraffur) (Quelle: GEOSERVICE.KREIS-UNNA.DE 2021)

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen lassen sich zusammenfassend den folgenden Biotoptypen zuordnen:

- Fettwiese
- Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken.

Nahe der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Kessebürener Bach (s. Abb. 7). Eine Veränderung der vorhandenen Strukturen ist durch die Planumsetzung nicht vorgesehen. Das begrabte, nur temporär wasserführende und regelmäßig gepflegte Fließgewässer verfügt zumindest nahe dem Vorhabengebiet über keine Feuchtbiotop-, Röhricht- oder Gewässervegetation.



*Abb. 7: Kessebürener Bach südöstlich des Plangebietes*

#### Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken

Der Norden und der Süden des Plangebietes werden jeweils von einer Feldhecke abgegrenzt (s. Abb. 8 bis 10). Der nördliche Gehölzstreifen bewächst im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereichs eine 1,5 bis 2,0 m hohe Böschung entlang des Geh- und Fahrradweges der Fröndenberger Straße, der aber auf der Hochfläche auch in das Plangebiet übergreift.

Beide Feldhecken setzen sich aus heimischen Straucharten wie verschiedene Weidenarten, Hasel, Brombeere, Pappel- und Birkenjungwuchs sowie heimischen (Stieleiche) und fremdländischen Solitärs (Seidenkiefer, Fichte, Hopfenbuche) zusammen. Am Beginn des unbefestigten Fußweges am Nordwestrand des Plangebietes stockt eine Salweide als älterer Einzelbaum (s. Abb. 11).

#### Fettwiese

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den zuvor beschriebenen Feldhecken wird der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches auf geneigtem Gelände extensiv als Mahdgrünland genutzt (s. Abb. 12).



*Abb. 8: Nördlicher Gehölzstreifen auf der Böschung entlang der Fröndenberger Straße*



*Abb. 9: Nördlicher Gehölzstreifen, betrachtet vom Baugrundstück aus*



*Abb. 10: Südliche Feldhecke*



*Abb. 11: Salweide neben der zukünftigen Einfahrt zum neuen Erschließungsgebiet*



*Abb. 12: Zentrale Fläche des Geltungsbereichs, aktuell als Grünland genutzt*

Durch die geplante Umsetzung des Vorhabens entstehen befestigte Erschließungsanlagen, Gebäudeflächen mit Tiefgarage sowie befestigte Außenanlagen (Terrasse, Eingangs- und Einfahrtsbereiche samt PKW-Stellplätzen), die zu einem dauerhaften Verlust unversiegelten Bodens und vorhandener Biotopstrukturen (Gehölze und Grünland) führen. Darüber hinaus werden gartengestalterische Maßnahmen zu einer gesamten Veränderung des Status quo führen.

Die Erschließung soll über eine private Verkehrsfläche an der nordwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich des derzeit genutzten Fußwegs erfolgen und führt zum Verlust des Einzelbaumes (Salweide) am Übergang zur Fröndenberger Straße (s. Abb. 11). Die außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende und von einer Feldhecke bewachsene Böschung soll erhalten bleiben. Gehölzentnahmen oberhalb der Böschung, die auf das Plangebiet übergreifen, können durch die Planumsetzung nicht ausgeschlossen werden.

Zur Realisierung der Ausbauplanungen wird die Umleitung des vorhandenen unterirdischen Regenwasserkanals über den südlichen Geltungsbereich mit Anschluss an eine unterirdische Regenrückhalteanlage an der Südwestgrenze des Plangebietes erforderlich, von dort wird das Regenwasser gedrosselt in den Kessebürener Bach eingespeist. Für diese Maßnahmen und die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtbetriebe Unna müssen etwa 2/3 der Feldhecke an der südlichen B-Plangrenze gerodet werden.

Arbeitskorridore und Baustelleneinrichtungsflächen sowie die Bautätigkeiten selbst können zur Beseitigung oder zu Beschädigungen von Gehölzen führen. Daher ist als geeignete Vermeidungsmaßnahme die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS-LP 4 – Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen – zu beachten.

Aufgrund der geringen Artendiversität des Grünlandes und der Beimischung von standortfremden Arten in den Gehölzstrukturen ist für die vorhandene Pflanzenausstattung ein mäßiger ökologischer Wert anzusetzen. Eine geplante Angleichung des Bestands an den angrenzenden Siedlungsraum durch Bebauung stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Darüber hinaus

werden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b Baugesetzbuch (BauGB) für die Anpflanzung und den Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

#### 4.3.1.3 Fläche, Boden und Wasser

Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauung und Erschließung des Plangebiets in einer Baulücke zulässig. Die Versiegelungsrate ergibt sich im Wesentlichen aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Bebauung und Straßenkörper bedeuten eine Versiegelung des Gebiets. Die Größe der nicht versiegelten Freiflächen nimmt dementsprechend ab. Damit einher geht in erster Linie der Verlust des bisher vorhandenen Wiesenlebensraumes im Plangebiet. Im Gegenzug entstehen Hausgärten; die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken trägt zur Minderung der Umweltauswirkungen bei.

Nach der Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2021) steht am Vorhabenstandort Pseudogley-Parabraunerde sowie im östlichen höhergelegenen Bereich Braunerde an. Die mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit nimmt mit zunehmendem Geländeanstieg ab. Die Erodierbarkeit des Oberbodens ist hoch.

In der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW (2021) wird dem Boden im westlichen Plangebiet eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit zugesprochen. Der höher gelegene Bereich bleibt unbewertet.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 2 m.

Das Plangebiet befindet sich weder in Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten noch in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Nahe der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft der Kessebürener Bach (s. Abb. 7). Eine Veränderung der vorhandenen Strukturen ist durch die Planumsetzung nicht vorgesehen. Das begradigte, nur temporär wasserführende Fließgewässer unterliegt regelmäßiger Instandhaltungspflege.

Um die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind folgende Maßnahmen zwingend zu beachten:

1. Der Schutz des Bodens erfolgt nach den Vorschriften der DIN 18915 und 18300. Zum Schutz und zur Erhaltung der Bodenfunktion sind die Bodenbewegungen und Versiegelungen auf das technisch machbare Minimum zu reduzieren.
2. Oberboden ist gemäß DIN 18915 in der anstehenden Mächtigkeit fachgerecht abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung abseits des direkten Baubetriebs in geordneter Form zu lagern. Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberboden darf beim Abtrag nicht verschlechtert werden. Deshalb ist z.B. auch die Abtragsfläche vorher zu säubern. Der Oberbodenabtrag ist bei der Baufeldfreimachung getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen.
3. Bei den Bauarbeiten anfallender Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden soll zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden. Aushubmaterial, das keiner Wiederverwertung zugeführt werden kann, ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
4. Auf den durch die Baumaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen, insbesondere auf Flächen, die als Baustelleneinrichtungsfläche oder als Arbeitsraum in Anspruch genommen werden, sind vor der Rekultivierung verdichtete Bodenschichten aufzulockern (Tiefenlockerung bis 70 cm), verschmutzte Böden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.
5. Die Gefahr der Bodenverschmutzung durch Betriebsmittel ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu vermeiden. Durch die Anwendung der Bestimmungen

der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18920 und der RiStWag (sinngemäß) während der Bauphase wird die Gefahr einer Grundwasser- bzw. Oberflächenwasserverschmutzung durch Bau- und Betriebsmittel vermindert.

6. Die Wiederverwendung und die Aufbringung des gelagerten Bodenmaterials soll verdichtungsfrei und mit Herrichten des bewuchsfähigen Oberbodens geschehen. Dies ist Voraussetzung dafür, dass Regenwasser ungehindert versickern kann. Die Wiederherstellung eines versickerungsfähigen, pflanzfähigen Oberbodens ist daher als Verminderungsmaßnahme für den Eingriff in den Boden während der Bauarbeiten anzusehen.

#### 4.3.1.4 Durchlüftung/Kaltluftentstehung

Aufgrund der Umnutzung durch Wohnbebauung wird die überplante Fläche zukünftig nicht mehr in gleichem Maße zur Bildung von Kaltluft beitragen. Auf die Durchlüftung der beidseitigen einreihigen Bebauung entlang der Fröndenberger Straße wird dies voraussichtlich keinen messbaren Einfluss haben: Die nördlich und südlich des Plangebiets liegenden weitläufigen mit Feldgehölzen bestockten und unbebauten Flächen tragen auch weiterhin zur Durchlüftung bei, wobei die offene Bauweise einen guten Durchzug der Kaltluftströme gewährleistet.

#### 4.3.1.5 Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch den Übergang zwischen Siedlungsraum und Außenbereich geprägt, in dem vor allem kurze Blickbeziehungen dominieren. Mit der geplanten Bebauung wird eine Baulücke in Ortsrandnähe geschlossen, wobei sich der Gebietscharakter im Plangebiet an die angrenzenden Strukturen angleicht und hier kein harter landschaftlicher Bruch zwischen Siedlung und den umliegenden ortsrantypischen Strukturen des Halboffenlands bzw. der Gärten entstehen wird. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Abrundung bzw. Ergänzung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle.

Die charakteristische Ortsdurchfahrt mit Böschungshecke bleibt erhalten.

Der Wanderweg entlang des Kessebürener Bachs zwischen Fröndenberger Straße und Auf dem Rott wird auch nach Umsetzung der Planinhalte uneingeschränkt nutzbar sein.

#### 4.3.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

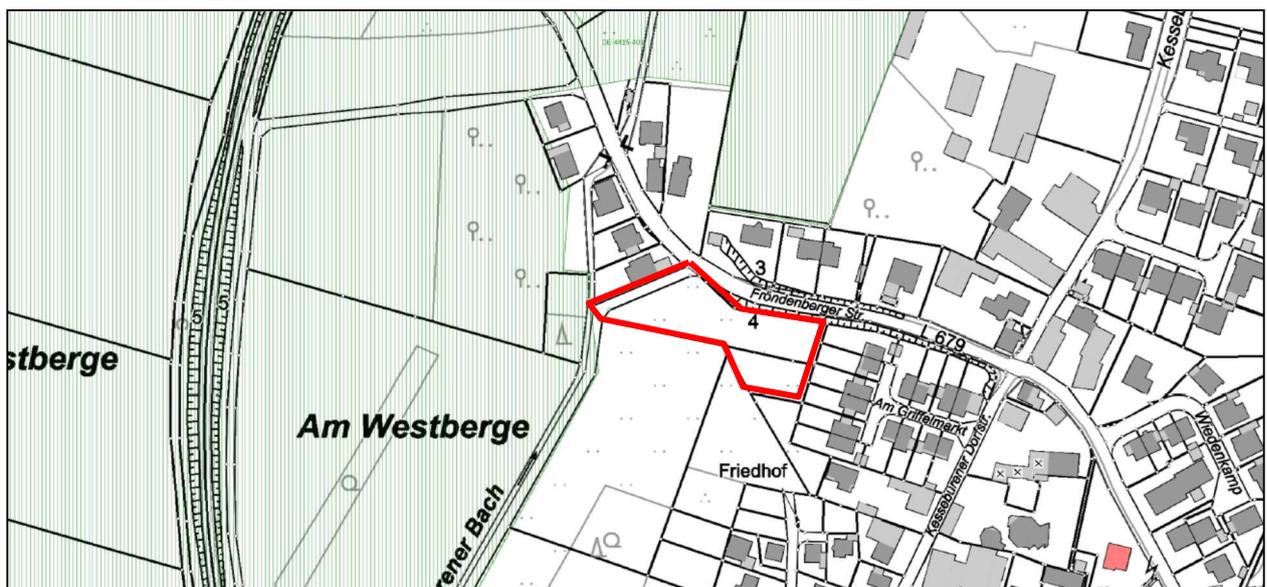


Abb. 13: Das Plangebiet (rote Abgrenzung) im Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet DE-4415-401 Hellwegbörde (grüne Schraffur) (Quelle: GEOSERVICE.KREIS-UNNA.DE 2021)

Die Hellwegbörde weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Ebenso bedeutsam sind einzelne Brutpaare und größere Winteransammlungen der Kornweihe. Als Rast- und Durchzugsquartier weist das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Mornell- und den Goldregenpfeifer sowie für Rot- und Schwarzmilan auf. Zahlreiche weitere Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie andere bedrohte Arten treten in unterschiedlicher Häufigkeit und Regelmäßigkeit auf.

Wesentliches Schutz- und Entwicklungsziel ist die Erhaltung der offenen Feldflur mit traditionellen Nutzungsformen und Strukturen sowie besonderen Schutzprogrammen zur Erhaltung und Förderung der Bestände von Wiesen-, Rohr- und Kornweihe sowie des Wachtelkönigs. Hinzu kommt der Schutz ausreichend großer und ungestörter Rastplätze für die Vogelarten der Feldflur wie Greifvögel, Kiebitz, Mornell- und Goldregenpfeifer. Die Hellwegbörde hat eine herausragende Bedeutung für durchziehende und rastende Greif-, Wat- und Singvögel der Feldfluren. Sie erstreckt sich als ausgedehnte Ost-West-Verbindung am Nordrand der bewaldeten Mittelgebirge und dient daher als bedeutende Achse im Rahmen des Vogelzuges (hier ist insbesondere auf Vogelzugverdichtungen am Haarstrang hinzuweisen). In dieser Funktion kommt ihr eine erhebliche Bedeutung im Rahmen des landesweiten Biotopverbundes zu.

Das Plangebiet grenzt lediglich an das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ an. Das geplante Bauungsgebiet ist so zu erreichen (anzufahren, anzuliefern), dass das Vogelschutzgebiet nicht tangiert wird. Es finden somit keinerlei Inanspruchnahmen von Habitatstrukturen statt, die gem. der Schutz- und Entwicklungsziele des Schutzgebietes der Erhaltung und Förderung der Bestände o.g. Arten sowie weiterer Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach Vogelschutzrichtlinie dienen.

#### 4.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet liegt in einer Baulücke am Rand eines Wohngebiets, welches durch das Vorhaben auf diese Weise erweitert wird. Die Erschließung findet über die Fröndenberger Straße statt. Dadurch wird sich das Verkehrsaufkommen in dieser Straße leicht, aber nicht essenziell erhöhen. Eine erhebliche Zusatzbelastung durch gesundheitsschädigende Abgase oder Lärm ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets somit nicht zu erwarten.

Im gesamten Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gebiete mit entsprechender Wohnnutzung bestehen bereits im Umfeld des Plangebiets. Nachteilige Umweltauswirkungen für die Bevölkerung insgesamt sind dadurch nicht gegeben.

#### 4.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und im Wirkradius sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Im Rahmen der Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach Denkmalschutzgesetz zu beachten. Demnach sind mögliche Funde oder auffällige Bodenverfärbungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu belassen bzw. der Fund entsprechend vor Schäden zu schützen.

#### 4.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem keine gewerbliche Nutzung zulässig ist, die das Wohnen stören können. Auf diese Weise werden Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen.

Es wird teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser gelangt über einen unterirdischen Regenwasserkanal in eine unterirdische Regenrückhalteanlage an der Südwestgrenze des Plangebietes, von dort wird das Regenwasser gedrosselt in den Kessebürener Bach eingespeist.

4.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen, in Kombination mit Dachbegrünung, ist möglich.

4.3.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im baulichen Innenbereich liegend ist das Plangebiet nicht Bestandteil der Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplanes. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Unna Nr. 8 Raum Unna grenzt jedoch an die südliche B-Plangrenze (Details s. Kap. 3.1.2). Andere Planungen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

4.3.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Punkten 3.1 bis 3.4

Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung des Schutzgutes Landschaft. Der Mensch prägt und gestaltet durch sein Handeln die Landschaft erheblich mit und schafft Kulturlandschaften mit Kulturgütern. Jede Landschaft beherbergt eine für sie typische Flora und Fauna. Die Landschaft als Ergebnis des Zusammenspiels der abiotischen Schutzgüter, der Flora und Fauna und des Menschen bildet gleichzeitig eine wichtige Grundlage für die menschliche Erholung.

Die Folgen und die Art der Berücksichtigung dieser Wechselwirkungen sind bei den einzelnen Schutzgütern in den entsprechenden vorangegangenen Unterkapiteln aufgeführt.

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Fläche als Funktionsträger für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima
- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung geringfügig, aber nicht erheblich gestört.

4.3.10 Auswirkungen auf die Belange nach den Punkten 3.1 bis 3.4 und 3.9, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Der Bebauungsplan ermöglicht keine solcher Vorhaben.

#### 4.4 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“ soll ein neues Wohngebiet für 4 Wohnhäuser mit Tiefgarage in Unna-Kessebüren geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in einer Baulücke am nordwestlichen Rand der Ortschaft und umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Eine entsprechende Nutzung ist bereits beidseitig der Fröndenberger Straße vorhanden. Insoweit stellt die geplante Nutzung eine konsequente Fortsetzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen dar. Darüber hinaus liegt bis heute der Vorhabenbezogene Bebauungsplan KE-01 „*Wohnbebauung südlich der Fröndenberger Straße*“ (VBP KE-01) vor. Dieser lässt eine zweigeschossige Bebauung zu. Auch die Maßzahlen sind identisch. D.h. die zu erwartende Eingriffstiefe wird sich zum heute bestehenden Planungsrecht kaum/nicht verändern.

Das neue Wohngebiet ist, wie im VBP KE-01, in offener Bauweise geplant, mit durchgrüntem Gärten. Am südöstlichen Rand ist eine flächenhafte Pflanzenerhaltung vorgesehen. Dadurch kann eine Eingrünung des Ortsrands entstehen.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist durch zwei parallel verlaufende Gehölzstreifen begrenzt und strukturiert. Es umfasst keine Lebensräume mit essenzieller Bedeutung für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten. Ausweichhabitate, insbesondere für Fledermäuse und Vogelarten, sind im großen Umfang im unmittelbaren Anschluss an die Baugrundstücke vorhanden.

Die vorliegenden Böden vom Typ Braunerde sowie Pseudogley-Parabraunerde weisen eine insgesamt mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Zumindest im westlichen Plangebiet wird dem Boden eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit zugesprochen.

Die offenen Acker- und Wiesenflächen der Umgebung tragen zur klimatischen Durchlüftung des Ortes bei.

Mit Bebauung und Straßenbau werden bisher nicht versiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die dortigen Lebensräume gehen verloren. Dafür entstehen Hausgärten mit Bäumen in den Bereichen, die zukünftig nicht von Gebäuden und Straßenflächen eingenommen werden. Die Überbauung bedeutet auch nachteilige Auswirkungen für den Boden. Diese lassen sich mindern, indem an geeigneten Stellen offene Bodenbeläge festgesetzt werden, und die Dachflächen, wo technisch möglich, begrünt werden. Der ökologisch mittel- bis hochwertige Oberboden soll so weit wie möglich auf den Grundstücken verbleiben.

Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf und die Durchlüftung sind als gering bis sehr gering einzuschätzen.

In der Gegenüberstellung zwischen der heutigen Situation, mit bestehendem Planungsrecht (VBP KE-01) und den dort getroffenen Festsetzungen und den aus diesem Bebauungsplan KE-03 mit seinen Festsetzungen zu erwartenden Eingriffen, bleibt festzustellen, dass sich die Eingriffstiefe nicht wesentlich verändern wird. Der grundsätzliche Eingriff in Natur und Landschaft bleibt bei der Realisierung des Bauvorhabens unvermeidbar, ist aber unter Berücksichtigung der vorgenannten Erläuterungen hinnehmbar. Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine Kompensation nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund der weitergehenden Untersuchungen des Büro Stelzig zu den planungsrelevanten Arten und potenziell vorkommenden Arten stehen auch von dieser Seite keine artenschutz- oder naturschutzrechtlichen Gründe der Planung entgegen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da der geplante Wohnsiedlungsbereich aufgrund seiner Lage und der bestehenden Topografie der Fernsicht ausgesetzt ist. Da die Fernsicht bzw. -wirkung des Bebaugbietes einen erheblichen Einfluss auf das gesamte Ortsbild vermittelt, werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude festgesetzt.

Um ein harmonisches Ortsbild für Kessebüren zu gewährleisten, orientieren sich die Örtlichen Bauvorschriften an den grundsätzlichen gestalterischen Gegebenheiten des Dorfes. Dazu gehören insbesondere geneigte Dachflächen auf den Hauptgebäuden.

### **5.1 Dächer**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Satteldächer mit roten bis rotbraunen oder anthrazit bis schwarzen, nicht glänzenden Pfannen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise können gestaffelte Pultdächer zugelassen werden, wenn diese eine Wirkung wie Satteldächer entfalten.

Für die Dächer untergeordneter Gebäudeteile (Erker etc.), Nebengebäude und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig. Auf der südlichen rückwärtigen Gebäudeseite dürfen auf den Hauptbaukörpern, soweit sie nicht vom Satteldach überdeckt werden, Dachterrassen angeordnet werden.

### **5.2 Solaranlagen**

Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass sich Photovoltaikanlagen der Architektur unterordnen und nicht die Dachlandschaft stören.

### **5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten**

Zur Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Gärten gärtnerisch anzulegen. D.h. mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten zur Garage bzw. zu Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang, Feuerwehrezufahrten, Terrassen) werden die nicht überbaubaren Flächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett. Vielmehr wird die möglichst naturnahe Bepflanzung der Vorgartenflächen angeregt. Hier ist auch auf die Verpflichtung gem. § 8 BauO NRW hinzuweisen, die dieses ebenso fordert.

## **5.4 Einfriedungen**

Die Regelungen für Einfriedungen sollen einerseits sicherstellen, dass die zum öffentlichen Raum wirkenden Einfriedungen maßstabsgerecht und dörflich wirken. Andererseits soll dem berechtigten Interesse auf Einfriedung der Grundstücke Rechnung getragen werden. Die Kombination aus Hecke und Zaun entspricht diesen Aspekten.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Damit soll dem Anspruch der Bewohner sich in diesen Gartenbereichen vor Einblicken von außen abschirmen zu können, entsprochen werden. Die Kombination aus Hecke und Zaun stellt auch hier ein „grüne“ Außenwirkung sicher.

Der Abstand der Zäune von 0,50 m von der Grenze soll eine dauerhafte Begrünung der Einfriedung sicherstellen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Das Niederschlagswasser wird, da es nicht einer Versickerung zugeführt werden kann, über den vorhandenen Regenwasserkanal auf dem Grundstück und eine unterirdische Regenrückhalteanlage dem Kessebürener Bach gedrosselt zugeführt werden. Die auf dem Grundstück vorhandene Regenwasserleitung ist grundbuchlich (Leitungsrecht) eingetragen und wird durch eine Verlegung in ihrer Funktion erhalten. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadtbetriebe Unna ist festgesetzt. Im Südwesten des Geltungsbereiches ist das GFL aufgeweitet, so dass hier eine unterirdische Regenrückhalteanlage angeordnet werden kann. Das Volumen wird von einem Fachplanungsbüro (Büro Schiller, Holzwickede) berechnet und auf der Grundlage der Einleitungserlaubnis (Kreis Unna, Untere Wasserbehörde) festgeschrieben. Damit ist die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers sichergestellt.

Die Stadtbetriebe Unna (SBU) haben weiterhin bestätigt, dass die Ermittlung des Regenrückhaltevolumens von 120 m<sup>3</sup> durch das Ingenieurbüro Schiller entsprechend dem einschlägigen Regelwerk vorgenommen worden ist. Die Anlage des unterirdischen Regenrückhaltebeckens ist u.a. im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Unna und der Grundstückseigentümerin gesichert worden. Es liegen eine Erlaubnis seitens der Wasserbehörde und ein durch den Rat der Stadt Unna beschlossener Erschließungsvertrag, der die bauliche Umsetzung festlegt, vor. Die Erschließung ist somit gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Straßenkanal in der Fröndenberger Straße eingeleitet. Seitens der Stadtbetriebe Unna bestehen hierzu keine Bedenken.

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Netze sichergestellt werden.

### **6.2 Verkehrserschließung**

(s. Punkt 3.2)

### **6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist es nicht erforderlich, die vorhandene öffentliche Infrastruktur in Kessebüren zu erweitern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Landgemeinden Unnas liegt bei 2,25 Personen je Haushalt (Integrierte Berichterstattung der Kreisstadt Unna 2020/2021). Bei voraussichtlich 9

Wohneinheiten (4 Doppelhaushälften sowie 5 Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus) jedoch maximal 13 zulässigen Wohneinheiten liegt die statistisch zu erwartende Anzahl von Neubürgern bei ca. 20 Einwohnern. Die Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur dürften damit nur gering sein.

#### 6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nachfolgender Hinweis im Planentwurf aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.“

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt 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 sie 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).“

#### 7. Bisheriges Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde im Herbst 2020 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie konnte eine Bürgerversammlung nicht durchgeführt werden. Die Beteiligung erfolgte online und in Einzelterminen im Rathaus.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB haben der Heimatverein Kessebüren und die *Bürgerinitiative Kessebüren zur dorferträglichen Wohnbebauung „Südl. d. Fröndenberger Straße“* Stellungnahmen abgegeben.

Zusätzlich wurde eine weitere informelle Bürgerinformationsversammlung im Feuerwehrhaus in Kessebüren im Oktober 2021 durchgeführt.

Der zunächst erstellte Entwurf hat Anregungen dieser Stellungnahmen aufgenommen: Die Böschung an der Fröndenberger Straße wird nicht mehr angetastet, d.h. die zuvor Zufahrtsituation durch die Böschung wurde fallen gelassen. Der Hohlwegcharakter bleibt somit erhalten. Die Dachform Satteldach wird für die Hauptbaukörper festgeschrieben, auf die ursprünglich vorgesehenen Flachdächer wird verzichtet. Damit sollen sich die geplanten Gebäude besser in die vorhandene Dachlandschaft einfügen. Ein Bodengutachten weist die Standsicherheit des Geländes nach, seitens der Bürgerschaft ein Abrutschen des Hangs befürchtet wurde. Durch Aufnahme der bisherigen Zufahrt zum Grundstück (vorhandener Feldweg) liegt diese nun in der Innenkurve der Fröndenberger Straße, was gute Sichtverhältnisse insbesondere auch auf den Fuß- und Radweg gewährleistet. Die zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse sind identisch mit denen des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch Absenkung des östlichen Bezugshöhenpunktes konnte die Höhenentwicklung noch einmal etwas nach unten korrigiert werden und liegt nun tiefer als z.B. bei der bestehenden Nachbarbebauung am *Griffelmarkt*. Das Maß der Nutzung entspricht zum einen der des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zum anderen den vorgegebenen Werten der Baunutzungsverordnung und liegt bei max. 0,4, d.h. 40 % des Grundstücks können durch die Hauptnutzung überbaut werden. Dies ist ein üblicher Wert für Wohngebiete, z.B. auch im Bebauungsplan



Die Zufahrt zum Grundstück und zu den Stellplätzen erfolgt über eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, die wiederum an die Fröndenberger Straße angebunden wird. Hier wurde immer wieder das Thema Verkehrssicherheit angesprochen, da eine mangelnde Einsicht in die Fröndenberger Straße und den Rad- und Fußweg vermutet wurde. Die Zufahrt liegt in der Innenkurve, so dass eine weite Sicht in die Fröndenberger Straße mit dem Fuß- und Radweg gegeben ist. Mittels Sichtdreiecken wurde dies überprüft, im Rahmen der Trägerbeteiligung sind seitens der zuständigen Verkehrsbehörden auch keine Bedenken erhoben worden.

Die Themen Artenschutz und Naturschutz wurden vor der öffentlichen Auslegung vom Büro „Grünplanung Schöttler“ umfangreich untersucht und in die Begründung eingearbeitet. Diese Aussagen wurden aber sowohl von Bürgern angezweifelt als auch vom NABU hinsichtlich verschiedener Arten ergänzt. Aus diesem Grunde wurde vom „Büro Stelzig“ in Soest (der Inhaber der Büros „Grünplanung Schöttler“ ist leider zwischenzeitlich verstorben) eine ergänzende Untersuchung zu den vom NABU vorgetragenen Arten erarbeitet. Im Ergebnis wurden die Aussagen vom Büro Schöttler grundsätzlich bestätigt. Bezüglich der planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus, Waldohreule, aber auch der nicht planungsrelevanten Arten Bergmolch, Teichmolch, Grasfrosch, Erdkröte und Feuersalamander, verschiedener Vögel (Goldammer, Dorngrasmücke, Zilpzalp und Haussperling) sowie Rehwild und Feldhase kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zulässig ist, wenn

- die Baufelddräumung und die Gehölzentfernungen zum Schutz der europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden,
- vom 1. März bis zum 30. September keine Gehölzschnitte durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG),
- der Obstbaum im Geltungsbereich zum Schutz von Fledermäusen nur bei Tageshöchsttemperaturen  $>10^{\circ}\text{C}$  gefällt wird,
- die Beleuchtung im neuen Wohngebiet zweckdienlich gehalten wird.

Die Begründung wurde um diese Ergebnisse ergänzt.

Bezüglich der Themen Boden, Hochwasserschutz bzw. Überflutungsgefahr ist auszuführen, dass der Boden, wie immer bei Bauvorhaben, beeinträchtigt wird, aber unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik der erforderliche Aushub sicher entsorgt wird. Durch die Verkleinerung der Tiefgarage wird sich der zu erwartende Aushub erheblich verringern. Zum Thema Entwässerung/Überflutung hat sich - neben einzelnen Bürgern in der öffentlichen Auslegung - im Anschluss auch die „Anrainergemeinschaft Kessebürener Bach“ zu Wort gemeldet. Diese fordert eine Einbindung des Bereiches Umwelt der Kreisstadt Unna, da sie eine Gefährdung durch Starkregenereignisse in Verbindung mit dem Bauvorhaben sieht.

Die Entwässerungs-/Überflutungsproblematik wurde mit den Stadtbetrieben Unna, der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna, und den Bereichen Stadtplanung und Umwelt der Kreisstadt Unna daraufhin ergänzend erörtert.

Dabei wurde festgestellt:

- Zurzeit wird von allen Anliegern an der Fröndenberger Straße und am Griffelmarkt das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ungedrosselt in den Kessebürener Bach eingeleitet.
- Das am Oberlauf des Kessebürener Bachs auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallende Wasser muss ebenso wie das Wasser von den heutigen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE-03 vom Kessebürener Bach aufgenommen werden. Die engen Durchlässe unter der Fröndenberger Straße sowie weiter nördlich unter der Autobahn A 44 können die Ableitung des anfallenden Regenwassers erschweren und können oberhalb im Gewässer bei Starkregenereignissen zu Überflutungen führen.

- Durch den Bau einer Regenrückhalteanlage im Rahmen des Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KE-03 wird, da hier auch das im Bereich des Griffelmarktes anfallende Regenwasser zurückgehalten wird, eine Entschärfung der potenziellen Überflutungssituation eintreten.
- Die Stadtbetriebe Unna (SBU) haben bestätigt, dass die Ermittlung des Regenrückhaltevolumens von 120 m<sup>3</sup> durch das Ingenieurbüro Schiller in Holzwickede entsprechend dem Regelwerk vorgenommen worden ist. Die Anlage des unterirdischen Regenrückhaltebeckens ist im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Unna und der Grundstückseigentümerin gesichert worden.

Die Flächen der Anrainergemeinschaft im rechtsseitigen Einzugsbereich des Kessebürener Baches, sowohl unbebaut als auch bebaut (Griffelmarkt, Kessebürener Straße Hausnummern 33 - 39 und 32 - 34) haben eine Größe von ca. 26.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Insoweit ist eine erhebliche Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses allein durch Versiegelungen im Geltungsbereich noch nicht erklärbar.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von max. 0,4 fest. Hinzu kommt eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 60 %. Das bedeutet, dass max. 2200 m<sup>2</sup> versiegelt werden können. Auf dem Grundstück wird eine Regenrückhalteanlage mit einem Volumen von min. 120 m<sup>3</sup> realisiert. Die Ermittlung des Volumens ist nach Bestätigung der Stadtbetriebe Unna entsprechend dem Regelwerk vorgenommen worden.

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Aus diesem Grund wird die vorgenannte Regenrückhalteanlage vorgesehen. Zusätzlich ist, wie bei jedem Bauvorhaben, u. U. ein Überflutungsnachweis im Rahmen des Bauantrags zu führen. Das dort ermittelte Volumen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zusätzlich zum Volumen in der Regenrückhalteanlage zurückzuhalten. Dies kann durch eine Geländemodellierung, durch ein Regenrückhaltebecken oder z.B. durch einen Staukanal erfolgen. Im Geltungsbereich erfolgen durch die Eigentümerin hierzu die geeigneten Maßnahmen. Außerhalb sind hierzu ebenso die Anrainer aufgerufen.

In welchem Umfang eine von der Anrainergemeinschaft vorgetragene Schwammwirkung des Hanges vorliegt, lässt sich nicht konkret beziffern. Zurzeit ist es so, dass bei Starkregenereignissen das anfallende Regenwasser an der Oberfläche dem Kessebürener Bach zufließt. Dies dürfte auch mit der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens zusammenhängen (vgl. Bodengutachten). In einer Veröffentlichung des Schweizer Bundesamtes für Umwelt (Regenwasser im Siedlungsraum, BAFU, Bern 2022) heißt es: *In der begrüntem, wenig versiegelten Schwammstadt wird das Wasser bei schwachem Niederschlag oberflächennah gespeichert. Es verdunstet anschließend direkt von den benetzten Flächen oder steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung. Bei mittlerem Niederschlag versickert zusätzlich ein Teil des Wassers in tiefere Bodenschichten und reichert das Grundwasser an. Erst bei intensiven Niederschlägen bildet sich zusätzlich Oberflächenabfluss. Auch im naturnahen Wasserregime der Schwammstadt tritt dieser auf und muss bewirtschaftet werden durch die Ableitung in die Kanalisation oder – bei entsprechend starken Ereignissen – auch in oberflächlichen Abflusskorridoren.*

Dies macht deutlich, dass insbesondere bei Starkregenereignissen Oberflächenabfluss entsteht. Dieser würde auch dann, wenn der Geltungsbereich nicht bebaut würde, dem Kessebürener Bach zufließen. Insoweit wird die Regenrückhalteanlage, die nicht nur für die Fläche des

Geltungsbereiches, sondern auch für das Gelände des Griffelmarktes ausgelegt ist, zu einer Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses führen. Die Teilnehmer der Anrainergemeinschaft sind gem. WHG (s.o.) gehalten, das auf ihren Grundstücken anfallende Regenwasser ebenfalls durch bauliche Maßnahmen zurückzuhalten.

Das bisher der Abwägung zugrunde liegende Lärmgutachten musste, da sich die Berechnungsgrundlagen zwischenzeitlich geändert haben (nunmehr ist die RLS 19 maßgebend), überarbeitet werden. Trotz Abnahme der Verkehrsbelastung ergeben sich erhöhte Pegelwerte für den Geltungsbereich. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan angepasst. Die vom Anliegerverkehr im Geltungsbereich auf die Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen werden von den Pegeln der Fröndenberger Straße, der A 44, der Bundesstraße 233 und der Bahnstrecke überdeckt. Reflexionen durch die neuen Baukörper sind möglich, aber von untergeordneter Bedeutung, da sie sehr gering sind [ $< 1 \text{ dB(A)}$ ]. Nach der 16. BImSchV müssen erst Schutzmaßnahmen getroffen werden, wenn der Beurteilungspegel am Gebäude um  $3 \text{ dB(A)}$  durch das Vorhaben erhöht wird. Gleichzeitig müssen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Eine Steigerung um  $3 \text{ dB(A)}$  wird durch das Vorhaben nicht erzeugt.

Zu den im Rahmen der Offenlegung befürchteten Schwingungen aus dem Betrieb der Tiefgarage ist auszuführen, dass eine Tiefgarage in der Regel aus Beton gebaut wird. Beton durch die Einfahrt oder das Befahren eines Pkw in Schwingung zu versetzen, ist kaum möglich. Nur durch die Lkw auf der L 679 können Schwingungen erzeugt werden, die messbar sind. Da eine private TG geschlossen sein wird, sind auch keine Resonanzen aus dem Hohlkörper zu erwarten.

## **8. Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die neu überplante Fläche im Privatbesitz des Antragstellers oder der Stadt Unna (Verkehrsfläche) befindet.

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

Die Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie die Kosten für eine potenzielle naturräumliche Kompensation werden vom Eigentümer getragen. Die Kosten für die Herstellung der unterirdischen Regenrückhalteanlage werden von den Stadtbetrieben Unna (für die Bebauung am Griffelmarkt) und vom Eigentümer anteilig übernommen. Die Sicherung erfolgt über einen Erschließungsvertrag.

## Quellenverzeichnis

**GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (2021):** Karte der schutzwürdigen Böden. –Aus-kunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1 : 50.000. Krefeld.

**GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (2021):** Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Bearbeitungsmaßstab 1 : 50.000. [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw). Krefeld

**KREISSTADT UNNA (2004):** Flächennutzungsplan Unna. <https://www.unna.de/standort/planen-bauen-wohnen/planen/flaechennutzungsplan>. Unna

**KREIS UNNA (2008):** Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna. Fachbereich Natur und Umwelt. Unna

**KREIS UNNA (2021):** Geoservice Kreis Unna. <https://geoservice.kreis-unna.de/>. Unna

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV) (2013A):** Gesetz-lich geschützte Biotope in Nordrhein-Westfalen. [http://p62.naturschutzinformatio-nen.nrw.de/p62/de/start](http://p62.naturschutzinformationen.nrw.de/p62/de/start). Recklinghausen

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV) (2013B):** Natura 2000-Gebiete in Nordrhein-Westfalen.

<http://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/start>. Recklinghausen

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV) (2020):** Schutzwür-dige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). <http://www.naturschutzinformatio-nen-nrw.de/bk/de/start>. Recklinghausen

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV) (2021):** Fachinfor-mationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“. (<https://www.naturschutzinfor-mationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44123>, Abfrage 17.02.2021. Recklinghausen

**MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MKULNV) (2021):** Umweltdaten vor Ort. Internetabfrage am 25.02.2021. <https://www.uvo.nrw.de/>

**REGIONALVERBAND RUHR (RVR) (2023):** Regionalplan Ruhr für das Verbandsgebiet des Regional-verbands Ruhr <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/>. Essen

**RP SCHALLTECHNIK (2023):** Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm. Osnabrück

**SCHÖTTLER, S. (2021):** Bebauungsplan KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“, Unna-Kes-sebüren. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I). Nettetal

**SCHÖTTLER, S. (2021):** Bebauungsplan KE-03 „Südlich der Fröndenberger Straße“, Unna-Kes-sebüren. Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 13a i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Nettetal

**STELZIG, V. (2022):** Stellungnahme zu den Anregungen seitens des NABU im Rahmen der Ar-tenschutz-rechtlichen Vorprüfung

**STELZIG, V. (2023):** Stellungnahme zu den Anregungen seitens des NABU im Rahmen der Ar-tenschutz-rechtlichen Vorprüfung - Aktualisierung nach Eulenkartierungen im Februar und März 2023

**VHW (DR. DANA KUPKE, CHRISTIAN FALKE, 2019):** Klimaschutzbezogene Festsetzungen in Bau-leitplänen, Vhw FWS 5/September-Oktober 2019. Berlin