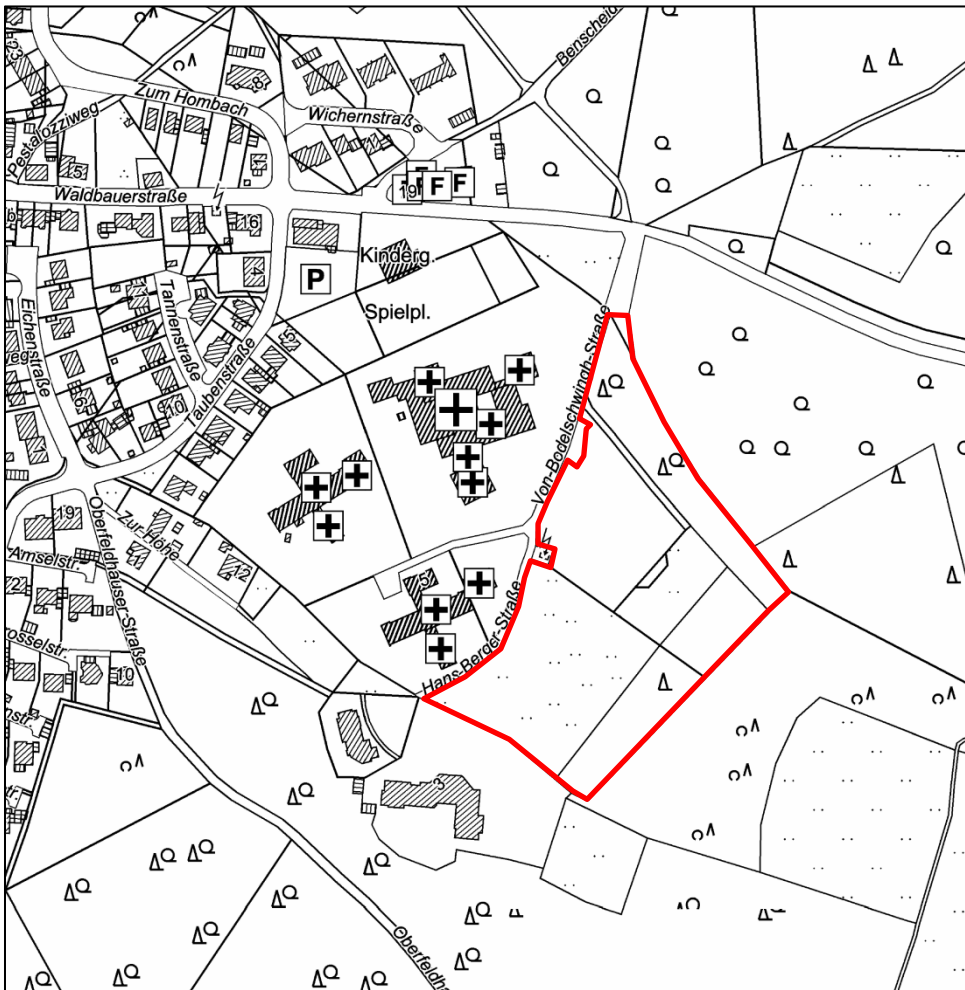


## Bebauungsplan Nr. 3 in der Ortschaft Zurstraße, 1. Änderung



### Begründung

gemäß § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

**Bearbeitung:**

**H+B Stadtplanung**

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

**Projektleitung:**

Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

**15. März 2024**

## Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	4
2.	VERFAHREN .....	5
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANUNGSGEBIET .....	6
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	6
3.2	Vorhandene Struktur und Nutzungen.....	6
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Umgebung.....	7
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT .....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Natur- und Landschaftsschutz .....	9
4.4	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung .....	9
4.5	Wasserschutz .....	9
4.6	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	9
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	10
6.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Artenschutzmaßnahmen.....	12
6.3	Maßnahmen für eine wassersensible Stadtentwicklung.....	14
6.4	Übernahme bestehender Festsetzungen .....	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
7.1	Nutzung.....	15
7.2	Ver- und Entsorgung.....	15
7.3	Umweltprüfung .....	16
7.4	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
7.5	Artenschutz.....	16
7.6	Bodenordnung .....	19
7.7	Kosten .....	19
8.	FACHGUTACHTEN.....	19

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Ein Vorhabenträger plant in der Ortschaft Zurstraße der Hansestadt Breckerfeld die Errichtung einer sozialen Einrichtung für Pflegebedürftige, die v.a. auf die Betreuung und Pflege dementiell erkrankter Menschen abzielt.

Der Bedarf für eine solche Einrichtung ergibt sich aus der wachsenden Zahl an dementiell erkrankten Menschen (in NRW aktuell ca. 360.000 Menschen). Laut Pflegebericht des Ennepe-Ruhr-Kreises (2020) ergibt sich in Breckerfeld bis zum Jahr 2025 ein örtlicher Bedarf von 29 Plätzen<sup>1</sup>. Gewünscht sind Plätze in alternativen Wohnformen. Die in Zurstraße geplante Einrichtung schafft daher vor Ort sowohl Wohngemeinschaften für dementiell erkrankte und voll pflegebedürftige Senior\*innen als auch Service-Wohnungen (Betreutes Wohnen) für Menschen, die je nach Betreuungs- und Pflegebedarf mit modularen Versorgungs- und Unterstützungsleistungen versorgt werden können.

Mit dem von dem Vorhabenträger vorgelegten Konzept soll an den grundsätzlichen Zielen der Sozialraumentwicklung der Nationalen Demenzstrategie angeknüpft werden, die 2022 formuliert: „Die Vielfalt der Lebensformen erfordert differenzierte und zugleich passgenaue, barriere- und diskriminierungsfreie Angebote der Daseinsvorsorge für jede Lebenslage.“<sup>2</sup>

Ein Bedarf für Service-Wohnungen ergibt sich außerdem aus der Tatsache, dass in Deutschland eine Vielzahl von pflegebedürftigen Menschen mit niedrigem Pflegegrad aufgrund mangelnder Angebote in vollstationären Einrichtungen versorgt werden müssen. Dies führt dazu, dass die noch vorhandenen motorischen, kognitiven und emotionalen Fähigkeiten und Kompetenzen dieser nur leicht Pflegebedürftigen nicht abgerufen werden können, sondern sich im Gegenteil Hospitalisierungseffekte einstellen. Ein wachsendes Angebot von Service-Wohnungen kann die Zahl solcher Fehlbelegungen reduzieren.

Die zur Umsetzung des Projekts vorgesehenen Grundstücke liegen östlich der durch die Stiftung Bethel betriebenen Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde früher ebenfalls von Bethel genutzt. Nach dem Abriss der Gebäude im Jahr 2013 liegen die Plangebietsflächen jedoch brach.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3. Dieser setzt für das Plangebiet sowie die westlich und südlich angrenzenden Flächen ein Sondergebiet für eine Heil- und Pflegeanstalt (Anstalt Bethel) fest. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Einrichtungen zu schaffen, ist daher eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

---

<sup>1</sup> vgl.: [https://www.enkreis.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/54\\_1/Pflegebericht/Pflegebericht\\_2020.pdf](https://www.enkreis.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/54_1/Pflegebericht/Pflegebericht_2020.pdf) (zuletzt abgerufen am 15.04.2023)

<sup>2</sup> vgl.: [https://www.nationale-demenzstrategie.de/fileadmin/nds/pdf/2020-07-01\\_Nationale\\_Demenzstrategie.pdf](https://www.nationale-demenzstrategie.de/fileadmin/nds/pdf/2020-07-01_Nationale_Demenzstrategie.pdf) (zuletzt abgerufen am 15.04.2023).

## 2. Verfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

### Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt sein

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet für eine Heil- und Pflegeanstalt (Anstalt Bethel) in ein Sondergebiet für Pflege-Wohngemeinschaften und Service-Wohnungen wird der mit der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte planerische Wille bzw. Leitgedanke, der die Pflege und Heilung von Menschen zum Inhalt hatte, nicht wesentlich verändert, auch wenn bei dem mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Konzept die Pflege im Vordergrund steht. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche werden nicht geändert. Somit werden die Grundzüge der Planung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden.

Für die in dem festgesetzten Sondergebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) vorliegen

Weder im Änderungsbereich noch in der unmittelbaren Umgebung wurden Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ausgewiesen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet besteht mit dem FFH-Gebiet „Gevelsberger Stadtwald“ in ca. 4,7 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung für Natura 2000-Gebiete kann somit ausgeschlossen werden.

### Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB werden somit erfüllt. Unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird somit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekommen jedoch im Zuge der Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit sich über die Planung zu informieren und Anregungen vorzutragen.

In der öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 hat die Stadtvertretung die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsplanung wurde am 23.01.2023 bekanntgemacht. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024. Zusätzlich hat am 05.02.2024 eine Bürgerveranstaltung stattgefunden.

Im Zuge der Behördenbeteiligung hatte die Untere Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises die Festsetzung von Maßnahmen für eine wassersensible Stadtentwicklung angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt. Da der Bebauungsplanentwurf daraufhin nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert werden musste, ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung erforderlich.

Folgende textliche Festsetzungen wurden nach der Veröffentlichung im Bebauungsplanentwurf ergänzt:

- Ausschluss von Schottergärten
- Herstellung der Stellplätze inkl. Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise
- Begrünung von Dachflächen

### **3. Erläuterungen zum Planungsgebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortschaft Zurstraße und wird

- im Norden und Osten durch bewaldete Flächen,
- im Süden durch die Hans-Berger-Straße, einer Flüchtlingsunterkunft, Waldflächen, dem Philipp-Nicolai-Haus sowie ein Holzlager und
- im Westen durch die Hans-Berger- und Von-Bodelschwingh-Straße sowie den durch die Stiftung Bethel betriebenen Einrichtungen (Krankenheimstätte Homborn, Werkstätten, Pflegeheim),

begrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Breckerfeld, Flur 44 die Flurstücke 486, 981, 1161, 1162, 1163 und 1164 sowie in der Flur 54, das Flurstück 56. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,5 ha.

#### **3.2 Vorhandene Struktur und Nutzungen**

Das Plangebiet ist nach dem Abriss eines Pflegeheimes von Bethel weitestgehend un bebaut. Fünf Garagen entlang der Straße sind die einzigen Hochbauten im Plangebiet. Von hier aus verläuft in östliche Richtung ein kleiner Wander- bzw. Forstweg in das Plangebiet hinein, der als Erschließung des ehemaligen Pflegeheimes diente. Nördlich der Garagen bestehen einige senkrecht zur Straße angeordnete Stellplätze.

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungsstrukturen setzt sich das Plangebiet überwiegend aus baumbestandenen Bereichen sowie zwei größere Freiflächen bzw. Lichtungen zusammen. Der Baumbestand im Nordosten besteht überwiegend aus Buchen sowie teilweise aus Stieleichen und Tannen und weist ein mittleres Baumholz auf. Weiter südöstlich schließt eine Sukzessionsbrache sowie im weiteren Verlauf eine Wiesenfläche an. Die beiden Freiflächen/

Lichtungen werden voneinander sowie westlich bzw. südlich zur nahegelegenen Straße durch weitere Buchen mit mittlerem Baumholz eingefasst. Der gesamte östliche Bereich des Plangebietes stellt sich als junger Mischwald dar. Auf der nördlichen Lichtung stand das ehemalige Pflegeheim von Bethel. Die Fläche ist jedoch mittlerweile vollständig mit Rasenflächen begrünt. Auf der südlichen Lichtung befinden sich noch einige Spielgeräte.

### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hans-Berger- und die Von-Bodelschwingh-Straße erschlossen. Beide Straßen sind keine Durchfahrtsstraßen, sondern dienen weitestgehend der inneren Erschließung des gesamten Plangebietes. Die Hans-Berger-Straße verläuft entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes. Der Querschnitt beträgt lediglich ca. 4,0 m und lässt damit keinen Begegnungsfall Pkw-Pkw zu. Ungefähr auf Höhe der Mitte des Plangebietes besteht ein Kreisverkehr, der v.a. als Wendeanlage fungiert. Nördlich des Kreisverkehrs schließt sich die Von-Bodelschwingh-Straße an und erschließt die nördliche Hälfte des Plangebietes. Der Querschnitt der Von-Bodelschwingh-Straße ist mit ca. 6,5 m deutlich großzügiger. Separate Gehwege sind lediglich im nördlichen Abschnitt vorhanden. Über die Von-Bodelschwingh-Straße gelangt man vom Plangebiet aus in weniger als 200 m auf die Waldbauerstraße, die in westliche Richtung auf die Hauptstraße (L 528) und in östliche Richtung zur B 54 führt. Die Waldbauerstraße ist in Richtung Hauptstraße (L 528) im Trennprofil mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Der Radverkehr wird in der Fahrbahn abgewickelt.

Das Zentrum von Breckerfeld ist mit dem Pkw in ca. 6 Minuten Fahrzeit (ca. 5,4 km Fahrweg) und das Oberzentrum Hagen in ca. 20 Minuten (ca. 11 km) vom Plangebiet aus zu erreichen.

Die Bushaltestelle „Waldbauerstraße“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet und wird von der Buslinie 571 angefahren. Entlang der Hauptstraße befindet sich in ca. 700 m Entfernung vom Plangebiet die Bushaltestelle „Zurstraße“, die zusätzlich von der Regionalbuslinie 84 und der Buslinie 512 angefahren wird und die Ortschaft Zurstraße mit Breckerfeld-Ort sowie Hagen werktags im ca. 30-Minutentakt verbindet.

### 3.4 Umgebung

Westlich des Plangebietes befinden sich eine durch die Stiftung Bethel betriebene Betreuungseinrichtung (Philipp-Nicolai-Haus) sowie eine Werkstatt für Menschen mit Behinderungen. Südlich befindet sich das ehemalige Pflegeheim Matthias-Claudius-Haus sowie ein ehemaliges Mietshaus für Mitarbeitende, die aktuell als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden. Im Südosten grenzt ein Holzlager an das Plangebiet. Die Freianlagen der Bethel-Einrichtungen sind im Norden und Süden durch starken Baumbestand geprägt. Zur Hans-Berger-Straße im Osten bestehen große Wiesenflächen. Die Flächen nördlich und östlich des Plangebietes sind vollständig und teilweise dicht bewaldet.

Die Ortschaft Zurstraße ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung, die überwiegend aus ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern besteht, geprägt. Entlang der Hauptstraße befinden sich ein Hotel mit Gasthof, ein Restaurant sowie eine Konditorei. Die weitere Versorgung mit Waren des kurzfristigen/ täglichen sowie mittelfristigen Bedarfs übernimmt der Ortskern von Breckerfeld. Entlang der Waldbauerstraße, unmittelbar nördlich der Bethel-Einrichtungen befinden sich die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Zurstraße sowie ein Kindergarten.



## 4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen stellt den Bereich in dem das Plangebiet liegt als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit einer zweckgebundenen Nutzung für die Krankenheimstätten von Bethel dar. Die vorliegende Planung sieht zwar nicht mehr die von Bethel betriebenen Krankenheimstätten vor, allerdings lässt sich aus dem mittlerweile veralteten Begriff „Krankenheimstätte“ durchaus das im Plangebiet vorgesehene Nutzungskonzept zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen ableiten. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht demnach den aktuellen Zielen der Regionalplanung.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg wird u.a. im Ennepe-Ruhr-Kreis künftig durch den Regionalplan Ruhr ersetzt. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat am 10.11.2023 über die Aufstellung des Regionalplans Ruhr durch abschließenden Feststellungsbeschluss entschieden. Der Regionalplan Ruhr tritt jedoch erst mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW in Kraft, die nach erfolgreicher Rechtsprüfung durch die Landesplanungsbehörde veranlasst wird. Anschließend wird der Regionalplan Ruhr durch die Regionalplanungsbehörde final veröffentlicht. Der Regionalplan Ruhr legt für das Plangebiet einen Waldbereich fest. Die Ortslage Zurstraße ist als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Damit handelt es sich bei der Ortslage Zurstraße aus Sicht der Raumordnung künftig um einen sog. „Ortsteil im Freiraum“. Innerhalb der im Regionalplan zeichnerisch festgelegten Waldbereiche ist gemäß Ziel 2.7-1 der Wald grundsätzlich zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ist in der Regel ausgeschlossen. Ausnahmsweise dürfen jedoch zeichnerisch festgelegte Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) vorliegen. Gemäß LEP NRW sind dies gemäß Ziel 7.3-1 Planungen und Maßnahmen, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Der Bedarf für die geplante Einrichtung ergibt sich v.a. aus der wachsenden Zahl an dementiell erkrankten Menschen, deren Pflege und Betreuung überwiegend von Angehörigen übernommen wird, die sich ihrerseits oft im Seniorenalter befinden und ebenfalls vermehrt Unterstützung im Alltag benötigen. Geeignete stationäre Pflegeeinrichtungen für ein gemeinsames Wohnen gibt es nicht in ausreichendem Maße. Dies wurde in einem Pflegebericht des Ennepe-Ruhr-Kreises aus dem Jahr 2020 bestätigt. In Breckerfeld gibt es keine alternativen, geeigneten Flächen zur Umsetzung des Konzeptes, dessen Bestandteil u.a. die Nähe zur Natur ist. Das Baukonzept wurde soweit angepasst, dass der Eingriff in den Wald so gering wie möglich erfolgt. Es werden insbesondere die beiden bestehenden Waldlichtungen mit wenig Baumbestand baulich in Anspruch genommen. Zudem liegt das Plangebiet am Waldrand und ist eher der bestehenden Ortslage zugewandt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Breckerfeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Krankenheimstätte Homborn im Verband Bethel“ dar.

Der Begriff „Krankenheimstätte“ ist mittlerweile veraltet und definiert eine Einrichtung zur zeitlich unbegrenzten Unterbringung von kranken oder pflegebedürftigen Menschen. Die mit der



Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Errichtung von Wohngemeinschaften für voll pflegebedürftige Senior\*innen als auch Service-Wohnungen (Betreutes Wohnen) für teilweise Pflegebedürftige entspricht somit grundsätzlich dem Zweck der dargestellten Sonderbaufläche. Die Zusatzbetitelung „Hornborn im Verband Bethel“ ist nicht von Bedeutung, da in einem Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Art der Bodennutzung dargestellt wird und somit die Festlegung eines konkreten Betreibers bzw. Trägers der geplanten Nutzung aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs eigentlich nicht möglich ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es liegen auch keine Biotopverbundflächen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor.

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Breckerfeld (LSG-4610-026) unmittelbar an das Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die Änderung des Bebauungsplans sind nicht zu erkennen, da eine bauliche Entwicklung des Plangebietes bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht wird und in der Vergangenheit bereits umgesetzt wurde. Eine Erweiterung der bereits planungsrechtlich zulässigen baulichen Möglichkeiten wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

### **4.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung**

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) ausgewiesen.

### **4.5 Wasserschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden an die Schutzzone 2 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Hasper Talsperre.

### **4.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für eine Heil- und Pflegeanstalt (Anstalt Bethel) fest. Das festgesetzte Sondergebiet erstreckt sich auch über die kompletten, an das Plangebiet angrenzenden Flächen der bestehenden Einrichtungen von Bethel. Ein Teil der bewaldeten Flächen östlich des Plangebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als Baugebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Vergleich zur aktuellen Fassung der BauNVO (2017), wurden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Das gleiche galt für bauliche

Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze dürfen bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

Innerhalb des Sondergebietes wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht. Fast das gesamte Plangebiet ist demnach als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Lediglich im Norden ist aus Rücksicht auf den dortigen Waldbestand eine 20 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, innerhalb der der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist.

Da die geplanten Nutzungen nicht mit der Zweckbestimmung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes, insbesondere dem Zusatz „(Anstalt Bethel)“ vereinbar sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich.

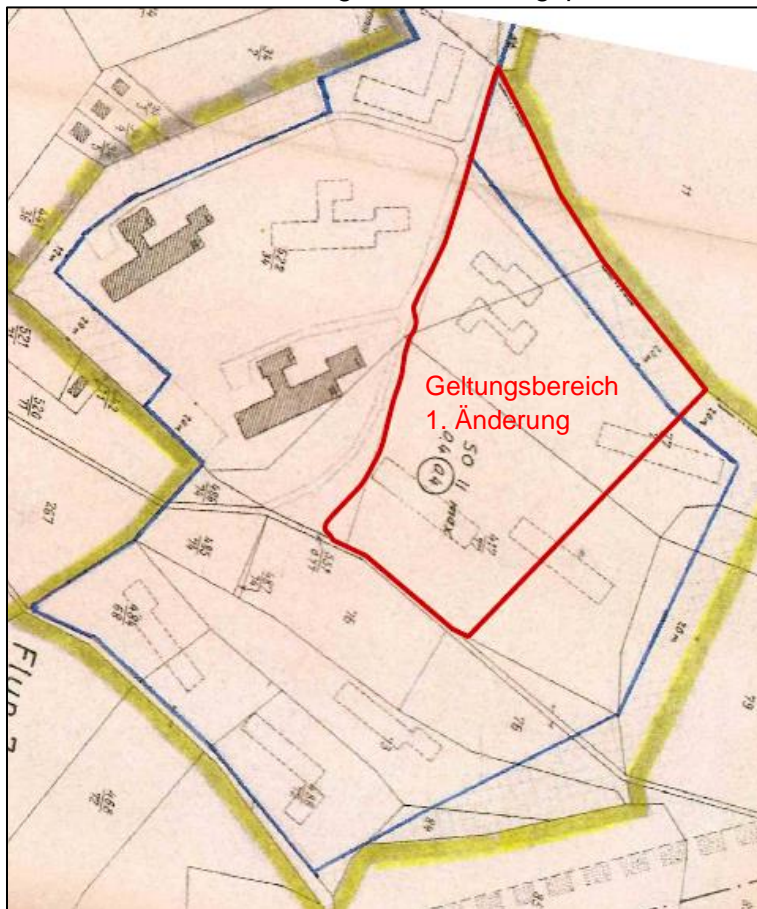


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3

## 5. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung eines Quartiers für dementiell erkrankte Menschen, ihre Angehörigen sowie Menschen mit unterschiedlich stark ausgeprägtem Pflegebedarf vor. Die Senior\*innen werden in Wohngruppen zu je neun Personen untergebracht. Insgesamt soll in den geplanten Einrichtungen Platz für ca. 54 Senior\*innen entstehen. Neben den Pflege-Wohngemeinschaften sind im Plangebiet insgesamt ca. 24 Service-Wohnungen vorgesehen, die sich v.a. an Menschen mit geringem Pflegebedarf richten, insbesondere Angehörige von Bewohner\*innen der Pflege-Wohngemeinschaften. Service-Wohnen bzw. Betreutes Wohnen ist eine Wohnform, bei der die Bewohner\*innen weitestgehend eigenständig in einer barrierefreien Wohnung leben, jedoch je nach Pflegebedürftigkeit zusätzliche Hilfestellungen in den Bereichen Haushalt und Betreuung erhalten. So können die Senior\*innen ihre

Selbstständigkeit möglichst lange bewahren und gleichzeitig in einer Gesellschaft mit Gleichgesinnten leben. Die Pflege-Wohngemeinschaften sowie die Service-Wohnungen werden in mehreren Einzelbaukörper, verteilt im Quartier untergebracht. Durch die örtliche Bündelung von Pflegeplätzen sowie Service-Wohnen entstehen Synergieeffekte zwischen diesen Einrichtungen, z.B. durch die gemeinsame Nutzung von Serviceeinrichtungen oder der effektive Einsatz des Personals.

Ergänzt werden die Hauptnutzungen durch einzelne Mitarbeiterwohnungen, ein Büro-/ Verwaltungsgebäude sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie einer Kapelle, einem Ärzteraum, einer Post, einem Friseur, einer Werkstatt und einem Multifunktionsraum. Alle diese Nutzungen ordnen sich den Hauptnutzungen Pflege-Wohngruppen und Service-Wohnungen unter.

Die Gemeinschaftseinrichtungen werden um einen großzügigen zentralen Quartiersplatz angeordnet. Der Quartiersplatz soll als Begegnungsstätte und Treffpunkt für alle Bewohner\*innen des neuen Quartiers fungieren. Alle Freiflächen im Plangebiet werden entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner\*innen gestaltet. Das Baukonzept sieht außerdem einen teilweisen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere im Norden und Osten, vor. Einige der Bestandsbäume können zudem in die Gestaltung der im Quartier geplanten Platz- und Freiflächen integriert werden.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über Zufahrten von der Hans-Berger-Straße sowie Von-Bodelschwingh-Straße. Über den im Norden bestehenden Fuß- bzw. Forstweg ist eine Nebenzufahrt geplant. Hier sind auch die Besucherstellplätze vorgesehen. Die Befahrung der Hans-Berger-Straße und Von-Bodelschwingh-Straße soll über die Eintragung einer Bau- last gesichert werden.

Zur Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande der Ortschaft, unmittelbar an Waldflächen angrenzend sind die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen geplant.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 wird lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert. Das aktuell gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet für eine Heil- und Pflegeanstalt (Anstalt Bethel) wird in ein Sondergebiet „Pflege und Service-Wohnen“ geändert. Es wird näher bestimmt, dass das Sondergebiet der Unterbringung von Pflege-Wohngemeinschaften und Service-Wohnungen sowie der zum Betrieb solcher Einrichtungen erforderlichen Anlagen und Nutzungen dient. Die zulässigen Anlagen und Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen in einer nicht abschließenden Liste aufgeführt. Damit wird die für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO erforderliche Zweckbestimmung ausreichend bestimmt.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, da sich das geplante Quartier wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Die geplanten Pflege-Wohngemeinschaften sowie Service-Wohnungen sind zwar städtebaurechtlich als Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen einzustufen, da gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zu Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, und demnach in nahezu allen Baugebieten allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulässig. Jedoch ließe sich die vom Vorhabenträger gewünschte planungsrechtliche Situation, die ausschließlich die Errichtung einer Anlage zum Wohnen und zur Pflege von

Senior\*innen ermöglichen soll, im Bebauungsplan auch unter Anwendung der Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO schaffen, da durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der in Frage kommenden Baugebiete nicht mehr gewahrt bliebe. Zudem sollen zur Wahrung der bestehenden Siedlungsstruktur der im Regionalplan als Eigenentwicklungsortsorge festgelegten Ortschaft Zurstraße im Plangebiet lediglich Wohnangebote für Senior\*innen geschaffen werden und keine allgemeinen Wohnnutzungen ermöglicht werden. Mit der Festsetzung eines entsprechenden sonstigen Sondergebietes ist diese Differenzierung möglich. Eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf scheidet ebenfalls aus, um bzgl. der künftigen Trägerschaft (privat oder öffentlich) eine gewisse Flexibilität zu bewahren.

## 6.2 Artenschutzmaßnahmen

Gemäß einer im Bebauungsplanverfahren durchgeführten Artenschutzprüfung (ausführlicher im Kapitel 7.5) ist die Umsetzung verschiedener Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte bzw. das Auslösen von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Einige dieser Maßnahmen können bereits auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich festgesetzt werden.

### Anlage von Totholz-/ Reisighaufen und Haselmausnistkästen

Der bestehende Waldbereich nördlich des Wander- bzw. Forstweges und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich soll hinsichtlich der Habitatbedingungen für die Haselmaus optimiert werden und somit als Ausgleich für den durch die Bebauung entstehenden Verlust von Gehölzen südlich des Weges dienen. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche wird die Anlage von Totholz-/ Reisighaufen und die Installation von insgesamt 15 Haselmausnistkästen verbindlich vorgegeben. Die Totholz-/ Reisighaufen sollen als künftige Überwinterungshabitate fungieren. Die Haselmausnistkästen sollen den Mangel an natürlichen Höhlungen ausgleichen. Es wird empfohlen die Maßnahmenumsetzung fachlich durch eine ökologische Baubegleitung betreuen zu lassen.

### Anlage von haselmausfreundlichen Gebüschstrukturen

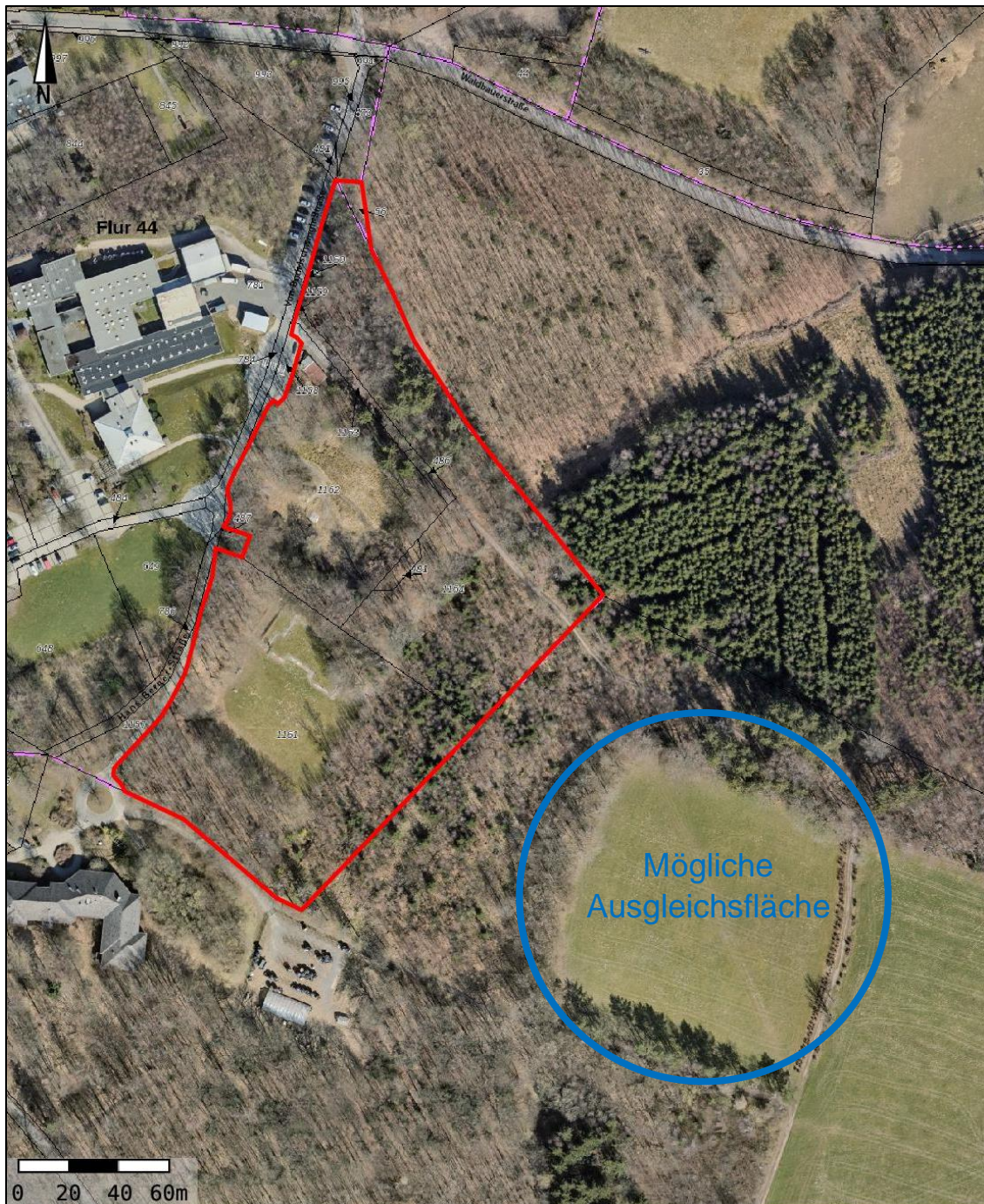
Innerhalb einer Gehölzfläche im Nordwesten des Plangebietes wurde im Zuge der vertiefenden Artenschutzprüfung zweimal ein Nachweis der Haselmaus festgestellt. Ein Erhalt der Gehölzfläche ist nach aktuellem Planungsstand nicht möglich. Daher soll der Eingriff in diesem Bereich durch eine Neuanpflanzung in gleicher Größe mit haselmausfreundlichen Gebüschstrukturen im Südosten innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine 323 m<sup>2</sup> große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. In den textlichen Festsetzungen werden die Pflanzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben aus der Artenschutzprüfung genauer definiert.

### Bedingte Festsetzung/ weitere Eingriffe in Haselmaushabitat

Die Planzeichnung enthält eine Schraffur mit der Darstellung des gesamten Haselmaushabitates innerhalb des Plangebietes, welches unter Berücksichtigung des aktuellen Planungskonzeptes baulich nicht in Anspruch genommen werden soll. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB fest, dass eine Bebauung, die zu einem Verlust von Vegetation und Gehölzen innerhalb dieser Flächen führt, nur unter der Bedingung zulässig ist, dass der bauliche Eingriff im Verhältnis 1:1 sowie im Vorfeld des Eingriffs durch haselmausfreundliche



Neuanpflanzungen ausgeglichen wird. Dieser Ausgleich kann entweder innerhalb des Geltungsbereichs oder auf einer externen Fläche erfolgen. Für einen externen Ausgleich eignet sich insbesondere ein Wiesenbereich, ca. 70 m südöstlich des Plangebietes (siehe Abbildung 2). Der Wiesenbereich schließt unmittelbar an die Waldfläche an. Bei Bedarf soll auf dieser Wiesenfläche ein gebüschreicher Waldsaum angelegt werden, der der Haselmaus ähnliche Habitatbedingungen bietet wie die aktuellen Habitatflächen innerhalb des Plangebietes. So würde sich das Haselmaushabitat nach Osten verlagern und bliebe grundsätzlich erhalten.



**Abbildung 2: Mögliche Ausgleichsfläche für die Haselmaus**

Bei der Neuanpflanzung sind die Vorgaben des „Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen - Bestandserfassung und Monitoring“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2021) für die Anlage von Gehölzen / arten- und strukturreichen Waldinnen- und -außenmängeln zu berücksichtigen

(Anpflanzung von Früchte tragenden Gehölzen wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Brombeere, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Eibe, Geißblatt / ggf. Auslichtung des angrenzenden Waldes, um dort ebenfalls die Habitatbedingungen zu verbessern). Da am Anfang einer Neuanpflanzung nicht ausreichend Versteckstrukturen vorhanden sein können, sollen parallel Haselmauskästen installiert und Reisighaufen angelegt werden. Ein natürlicher Mangel an Baumhöhlen für die Reproduktion bzw. bodennahen Verstecken als Überwinterungshabitat kann dadurch übergangsweise verringert werden.

Um dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wird ein baulicher Eingriff innerhalb der Randbereiche (maximal 3,0 m) der im Plan schraffierten Habitatsfläche der Haselmaus ohne eine ausgleichende Neuanpflanzung zugelassen, wenn an anderer Stelle innerhalb des Baugebietes ein geringerer Eingriff in das bestehende, zeichnerisch nicht gekennzeichnete Haselmaushabitat in gleicher Flächengröße nachgewiesen werden kann.

### **6.3 Maßnahmen für eine wassersensible Stadtentwicklung**

Seit 2004 wird die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Vermehrte Starkregen- und Hochwasserereignisse in den letzten Jahren, die laut der Mehrheit an Experten künftig häufiger und stärker auftreten werden, machen vor allem in dieser Hinsicht verstärkte Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erforderlich. Daher werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen zur örtlichen Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen festgesetzt.

Um die auf den versiegelten Flächen anfallende abzuleitende Niederschlagswassermenge und damit die Gefahren im Falle von Starkregenereignissen zu reduzieren, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen sind. Dadurch können auch die Auswirkungen der vorhabenbedingten Versiegelungen des Untergrundes auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie auf das Grundwasser gemindert werden. Die Art des Bodenbelags wird nicht vorgegeben. Zu den gängigsten Belägen zählen Rasengittersteine sowie wasserdurchlässige Pflastersteine. Selbst im Falle einer nur mäßigen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird eine wasserdurchlässige Bauweise von Stellplatzanlagen als effektive Maßnahme für eine örtliche Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge bzw. des Gesamtabflussbeiwertes betrachtet. Durch verschiedene Maßnahmen wie die Errichtung unterirdischer Mulden-Rigolen oder das Aufbringen einer Kiesschicht unterhalb der Stellplatzfläche kann die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers effektiv gefördert werden.

Um das Anlegen von sogenannten Schottergärten auszuschließen und damit auf den nicht überbauten Grundstücksteilen eine natürliche Ableitung sowie Rückhaltung des Niederschlagswassers zu fördern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die nicht im Rahmen der zulässigen Grundfläche überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Auch wasserundurchlässige Sperrschichten werden explizit ausgeschlossen.

Zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser sowie zur Vermeidung von Abflussspitzen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine mindestens extensive Begrünung der Dachflächen der geplanten Hauptgebäude sowie von Garagen festgesetzt.



Belichtungsflächen, Glasdächer, Terrassenflächen, Photovoltaikanlagen und technischen Aufbauten werden hingegen von der Dachbegrünung ausgenommen. Neben den Vorteilen für die Niederschlagsentwässerung können Dachbegrünungen zu einer spür- und messbaren Verbesserung des Mikroklimas (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) führen und zu einer sichtbaren Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Neben den ökologischen Vorteilen tragen Dachbegrünungen auch zu Einsparungen bei den Energiekosten für die Unternehmen bei, da die Dachbegrünung eine Wärmedämmwirkung hat und gleichzeitig bei hohen Temperaturen Schutz vor Hitze bietet.

## **6.4 Übernahme bestehender Festsetzungen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 0,4, max. zwei Vollgeschosse) sowie die großzügige überbaubare Grundstücksfläche werden nicht geändert und in die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung übernommen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird automatisch die derzeit geltende Fassung der BauNVO als Rechtsgrundlage festgesetzt. Somit ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von u.a. Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 allgemein zulässig.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Nutzung**

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird für Menschen mit dementieller Erkrankung oder anderen pflege- und betreuungsbedürftigen Menschen insbesondere aus dem Ort und der Region ein Angebot geschaffen, weiterhin in der Nähe ihres angestammten Wohnortes zu leben und eine auf ihr Krankheitsbild bzw. auf ihr entsprechendes Betreuungserfordernis abgestimmte Normalität ohne Isolation, sondern in einer Gemeinschaft zu erfahren.

Die Waldfrieden GmbH & Co. KG Halver, die als Betriebsträgerin fungieren soll, macht bereits seit 2006 umfangreiche Erfahrungen mit dem inzwischen ambulantiserten Wohngemeinschaftsverbund Haus Waldfrieden in Halver. Das Haus Waldfrieden besteht derzeit aus neun anbieterorientierten Wohngemeinschaften für insgesamt 84 demente Bewohner/-innen, die sich auf drei Häuser verteilen. Die Wohngemeinschaften sind auf das Leitbild der „Normalisierung“ des Wohnens ausgerichtet und sollen für die Bewohner\*innen einen Alltag abbilden und Identifikation zulassen. Der angestrebten Inklusion und die Umsetzung des Normalitätsprinzips wurde inzwischen bundesweit und in NRW seniorenpolitisch mit der stärkeren Einbeziehung des Quartiersgedankens Rechnung getragen. Bei demenzkranken Menschen ist es allerdings erforderlich, dass die Quartiersstruktur auf diese Erkrankung stärker abgestellt ist. Dies soll im Rahmen des angedachten Konzepts erfolgen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet grundsätzlich durch die in der Von-Bodelschwingh-Straße bzw. Hans-Berger-Straße vorhandenen Leitungsnetze (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) versorgt werden kann. Die Verfügbarkeit und Kapazitäten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bei den entsprechenden Betreibern abgefragt.



Das Schmutz- und Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden ebenfalls beim Betreiber abgefragt.

### **7.3 Umweltprüfung**

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 2.), ist gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange, insbesondere der Artenschutz, wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### **7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Grundsätzlich sind auch in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG vollständig zu kompensieren. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung durch bauliche Anlagen, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 nicht geändert wird. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **7.5 Artenschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Untersuchungsraum möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei wurde insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Da ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit von Fledermäusen, Brutvögeln, Wildkatze, Haselmaus sowie Schlingnatter im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine vertiefende Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe II, kurz: ASP II) der genannten Artengruppen erforderlich. Dabei erfolgten zur Klärung des vorhandenen Artenspektrums und der Habitatfunktion des Plangebietes für planungsrelevante Tierarten von Februar bis Oktober 2021 faunistische Bestandserfassungen der Avifauna, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien in den entsprechend festgelegten Untersuchungsräumen. Je nach Artengruppe und damit möglicher Betroffenheit, z.B. hinsichtlich Störungen, schließen die Untersuchungsräume Flächen im Umfeld von bis zu ca. 300 m um das eigentliche Plangebiet mit ein. Die Abgrenzung der Untersuchungsräume können der ASP II entnommen werden. Im Rahmen der ASP II wurden für die vorkommenden und betroffenen Arten anhand einer Art-für-Art-Analyse dargestellt, welche Auswirkungen projektbedingt bezogen auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Es konnte festgestellt werden, dass für planungsrelevante Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, da innerhalb des Geltungsbereichs keine Brutplätze nachgewiesen werden konnten. Auch für die Wildkatze können aufgrund der hohen Mobilität und Aktionsradien dieser Art artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Jedoch sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Hinblick auf die planungsrelevanten Fledermausarten und die Haselmaus sowie die nicht planungsrelevante Ringelnatter folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich bzw. empfehlenswert:

### Fledermäuse

- Im Plangebiet wurden insgesamt 5 Höhlenbäume nachgewiesen, die eine mögliche Funktion als Fledermausquartier oder als Brutplatz für höhlenbrütende Arten aufweisen. Die vorhandenen potenziellen Quartierstrukturen (insbesondere Bäume mit hohem Stammdurchmesser und/ oder mit Spechthöhlen) sind so weit wie möglich zu erhalten. Bei bestehender Verkehrssicherungspflicht ist nach Möglichkeit ein Teilerhalt der Gehölze vorzusehen (z. B. durch Entnahme der Krone, Kappen und Stehenlassen von Stämmen mit Höhlungen).
- In Bezug auf die potenzielle Nutzung von Baumhöhlen als Fledermausquartier können Tötungen im Rahmen von Fällarbeiten über eine vorherige Prüfung der Höhlen auf Fledermausbesatz vermieden werden (ggf. Einsatz eines Hubsteigers oder Baumkletterers). Die Kontrollen sind dabei kurzfristig vor der Fällung durchzuführen, um ausschließen zu können, dass zwischenzeitlich eine Besiedlung von Fledermäusen erfolgt. Zudem sollten die Fällungen ab Oktober erfolgen (außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Vögel und außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeit von Fledermäusen). Sollte ein Fledermausbesatz wegen fehlender Erreichbarkeit oder Einsehbarkeit nicht ausgeschlossen werden können, so sollte während der Fällung ein Fledermaus-Experte vor Ort sein, um ggf. betroffene Tiere fachgerecht versorgen zu können.
- Durch eine Inanspruchnahme von Höhlenbäumen kann es zu einem Verlust von Lebensstätten von Fledermäusen kommen. Maximal sind durch die Planung drei Höhlenbäume im Plangebiet betroffen, wobei grundsätzlich empfohlen wird im Zuge der Bauausführung zu prüfen, ob diese erhalten werden können. Um das Quartierpotenzial auf einem konstanten Niveau zu halten, wird vorsorglich empfohlen Fledermauskästen an zu erhaltenden Gehölzen im Plangebiet oder umliegenden Beständen aufzuhängen. Entsprechend der aktuellen Leitfäden und Maßnahmenvorschläge des LANUV, sollte je potenziell verloren gehendem Quartier eine Montage von fünf Fledermauskästen erfolgen. In Summe wird hier ein Ausgleich des Quartierpotenzials der drei Höhlenbäume über die Montage von 15 Fledermauskästen vorgesehen, um den Verbotstatbestand der Zerstörung nicht zu erfüllen. Die entsprechenden Vorgaben des MKULNV (2013) sind zu beachten. Demnach sind die Kästen z.B. in unterschiedlichen Höhen (>3-4 m als Schutz vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand) anzubringen. Auf günstige An- und Abflugflugmöglichkeiten ist zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen).
- Um Auswirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden sollte eine ggf. vorgesehene Beleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich erfolgen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein und nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Es ist zu empfehlen, LED-Lampen (keine „kaltweißen“ LED) einzusetzen.

### Haselmaus

- Um eine Zerstörung des Haselmaushabitates zu vermeiden, wurden im Rahmen des Planungsprozesses umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Büro UWEDO, dem Vorhabenträger, dem Architekten und dem Stadtplanungsbüro durchgeführt. Den naturschutzfachlichen Empfehlungen des Büros UWEDO wurde weitgehend gefolgt und die Planung im Prozess verkleinert und optimiert, um Eingriffe in bedeutende Habitatbereiche zu vermeiden und zu verringern. Der östliche und bedeutendste Lebensraum der Haselmaus wird vollständig geschont und erhalten, was aus artenschutzrechtlicher

Sicht sehr positiv zu bewerten ist. So wurde seitens des Vorhabensträgers der Umfang gemeinschaftlicher Einrichtungen und Mitarbeiterwohnungen reduziert, um Beeinträchtigungen der Haselmaus und eine Erfüllung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Pflege-Wohngemeinschaften und Service-Wohnungen wurden zusammengefasst und in der Lage so angepasst, dass diese Gebäude möglichst in baumfreien Bereichen liegen bzw. die Eingriffe in Gehölze so gering wie möglich gehalten werden.

- Baubedingte Tötungen von Haselmäusen durch eine Zerstörung besetzter Nester im Sommer oder von Tieren im Winterschlaf (insb. durch eine Rodung der Wurzelstöcke) können sich im Rahmen der Baufeldräumung ergeben. Da die Art sowohl im Sommer, wie im Winter Gehölzbestände als Lebensraum nutzt, müssen Vermeidungsmaßnahmen auf diese besonderen Lebensraumsprüche abgestimmt sein. Aufgrund der potenziellen Betroffenheit von Brutvögeln ist gem. § 39 BNatSchG eine Rodung der Gehölze im Winter erforderlich. In dieser Zeit befinden sich Haselmäuse in ihren Winterquartieren, die nicht geschädigt werden dürfen. Als Vermeidungsmaßnahme sind folgende Vorgaben umzusetzen:
  - Die Fällung der Gehölze erfolgt im Zeitraum der Winterruhe zwischen Dezember und Februar (Einzelbaumentnahme, Sträucher, Unterwuchs).
  - Die Fällung darf nur händisch, ohne maschinelle Befahrung sowie ohne großflächige Störung der Bodenoberfläche erfolgen, um Verdichtungen zu vermeiden.
  - Der Rückschnitt der Kraut- und Strauchschicht erfolgt auf eine Höhe von ca. 30 cm, so dass am Boden befindliche Nester nicht zerstört werden.
  - Die Wurzelteller / Baumstümpfe bleiben zunächst im Boden, um zu verhindern, dass Tiere in ihren Winterquartieren verletzt oder getötet werden. Die Baumstümpfe mit Wurzelteller werden erst in der folgenden Aktivitätsphase (im Mai) gerodet, so dass die Tiere bereits aktiv und in den angrenzenden Waldbestand als Sommerlebensraum abgewandert sind.
  - Im Vorfeld der Rodung hat eine Kontrollbegehung der Fläche durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen, um sicher zu gehen, dass keine Tiere vor Ort sind und getötet werden (Kontrolle aller potenziell geeigneten Versteckplätze auf Haselmausbesatz).

#### Ringelnatter

- Zur Vermeidung von Tötungen der Ringelnatter ist zu beachten, dass die Art ihre Eier in Komposthaufen ablegt und sie diese auch zur Überwinterung nutzt. Daher sollte der große Komposthaufen im Bereich der nördlichen Brachfläche außerhalb der Zeit der Eiablage bzw. des Schlüpfens der Jungtiere (Juni - Ende September) und der Winterschlafphase (September bis April), also im Zeitraum von April bis Mai, entfernt werden.

Zusätzlich zu den hier aufgeführten Maßnahmen empfiehlt die Artenschutzprüfung in Bezug auf die Haselmaus drei weitere, zum Teil vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 6.2). Die übrigen hier aufgeführten Maßnahmen werden vertraglich zwischen dem Vorhabensträger sowie der Hansestadt Breckerfeld geregelt.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der hier und im Kapitel 6.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben für die im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme

nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich und es steht einer Zulassung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.

## 7.6 Bodenordnung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass für die Ausführung der Bebauungsplanänderung keine Maßnahmen zur Bodenordnung (Grunderwerb, Umlegung o.ä.) erforderlich sind.

## 7.7 Kosten

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Kosten für die Änderung und Durchführung des Bebauungsplans zu übernehmen. Anlagen der technischen Erschließung werden ebenfalls vom Investor hergestellt und soweit sie auf öffentlichen Grund liegen von der Stadt bzw. den Ver- oder Entsorgungsträgern nach Abnahme übernommen. Zu diesem Zweck wird zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Breckerfeld ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Hansestadt Breckerfeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

## 8. Fachgutachten

UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) und Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände). Dortmund, Juni 2023.

-----  
Köln, den 15.03.2024

Christoph Johnecke  
- H+B Stadtplanung PartG mbB -