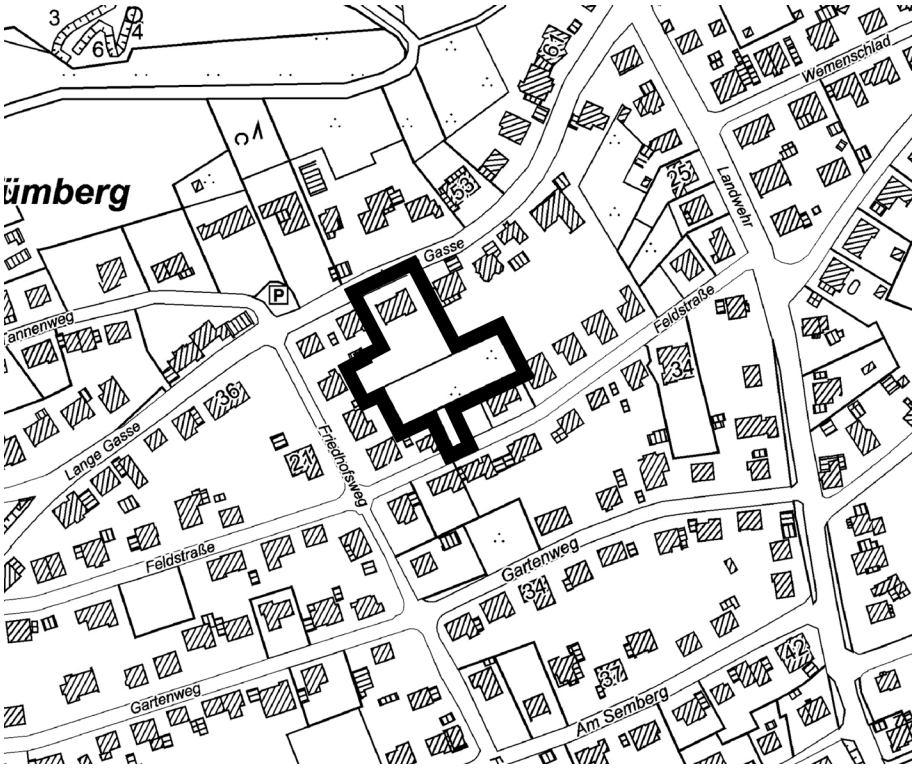
Bebauungsplan Begründung
„Lange Gasse / Feldstraße“ -Entwurf-

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Neuenrade



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planverfahren	5
2	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**6**
3	**Städtebauliche Konzeption**	**7**
4	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**7**
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	7
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	8
4.2.3	Bauweise und überbaubare Flächen	8
4.2.4	Maximale Zahl der Wohneinheiten	9
5	**Erschließung**	**9**
5.1	Anbindung an das Straßennetz	9
5.2	Ruhender Verkehr	9
5.3	Rad- und Fußwegenetz	9
5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
6	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**10**
6.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung / Pflanzbindung	10
6.2	Eingriffsregelung	10
6.3	Biotop- und Artenschutz	11
6.4	Bestandsbeschreibung	11
6.5	Potentielles Arteninventar	12
6.6	Wirkfaktoren	14
6.7	Auswirkungsprognose	14
6.8	Maßnahmen	17
6.9	Natura 2000	18
6.10	Wasserwirtschaft	19
6.11	Forstliche Belange	19
6.12	Belange des Bodenschutzes	19
6.13	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	19
7	**Ver- und Entsorgung**	**19**
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	19
7.2	Abwasserentsorgung	19
7.3	Abfallentsorgung	20
8	**Immissionsschutz**	**20**
9	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**20**

10 Belange des Denkmalschutzes 20

11 Flächenbilanz 21

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Neuenrade beabsichtigt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Gasse / Feldstraße“ nördlich der Bundesstraße 229 („Bahnhofstraße“) zu fassen.
Das ca. 0,28 ha große Plangebiet wird begrenzt durch

– die „Feldstraße“ (Flurstück 722, Flur 12, Gemarkung Neuenrade) sowie die angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstücke 860, 861, 721, Flur 12, Gemarkung Neuenrade) im Süden,
– die angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstücke 721, 869, 779, Flur 12, Gemarkung Neuenrade) im Westen,
– die Straße „Lange Gasse“ (Flurstück 856, Flur 12, Gemarkung Neuenrade) sowie die angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstücke 680, nördlicher Teil und 36, Flur 12, Gemarkung Neuenrade) im Norden und
– weitere angrenzende Wohngrundstücke (Flurstücke 828 und 588, Flur 12, Gemarkung Neuenrade) sowie den östlichen Teil des Flurstücks 860 (Flur 12, Gemarkung Neuenrade) im Osten.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 0,28 ha die Flurstücke 870, 679, den westlichen Teil des Flurstücks 860 und den südlichen Teil des Flurstücks 680 der Flur 12, Gemarkung Neuenrade. Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Neuenrade verzeichnet eine stetige Nachfrage nach Wohnraum. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Chance genutzt werden, im Sinne der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen Baugrundstücke für eine ergänzende Wohnbebauung zu entwickeln. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Deckung des bestehenden Bedarfs nach Wohnraum. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von fünf Wohngrundstücken sowie eines Nachbarschaftsplatzes geschaffen werden. Da in dem vorliegenden Baugebiet bisher kein Bebauungsplan besteht, wird zur Realisierung der Bebauung „in zweiter Reihe“, die in dem Baugebiet bisher nicht vorkommt, die Neuaufstellung erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 0,28 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Siedlungsbereich der Stadt Neuenrade und nördlich des Ortskerns der Stadt. Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Grünland dar. Das Gebiet grenzt in alle Richtungen an Wohnnutzungen an, welche sich vorrangig als freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken und einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung darstellen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Norden an die „Lange Gasse“ und im Süden an die „Feldstraße“. Die „Lange Gasse“ liegt ca. 350 Meter über Normalhöhe Null (NHN) und befindet sich damit deutlich über dem Niveau der „Feldstraße“, welche ca. 338 Meter über NHN liegt. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes dementsprechend von Norden nach Süden ab.

1.4 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Neuenrade. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,28 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.
Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB § 4 c BauGB (Monitoring).
Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf den Bebauungsplan Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Landes- und Regionalplan**

Der LEP NRW weist das Plangebiet als „Siedlungsraum“ aus. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – erfasst das Plangebiet vollflächig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Die Planung entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungs- sowie Regionalplans.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.
Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.
Die „Hönne“ stellt für das Plangebiet das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 400 m südlich des Plangebiets. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.
Laut Starkregenhinweiskarte kommt es sowohl bei einem seltenen Starkregenereignis als auch bei einem extremen Starkregenereignis nur punktuell zu überfluteten Bereichen. Diese befinden sich ausschließlich an der „Langen Gasse“. Die Einstautiefen betragen in diesen Bereichen 10 bis 30 cm. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, Objektschutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. angepasste Erdgeschoss- höhe, Sicherung von Kellerfenstern oder tiefer gelegten Hauseinfahrten/Garagen).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenrade stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet oder die angrenzenden Bereiche bestehen keine Bebauungspläne.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Plettenberg-Herscheid-Neuenrade“. Landschaftsplanerische Vorgaben liegen dementsprechend nicht vor.

3 Städtebauliche Konzeption

Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Flächen im Plangebiet einer neuen Nutzung zu geführt werden. Für das Gebiet ist eine Wohnnutzung angedacht, welche durch die Schaffung fünf neuer Baugrundstücke ermöglicht werden soll. Die künftige Bebauung soll mit zwei Vollgeschossen die Geschossigkeit der Umgebung aufnehmen und wird entsprechend der Topographie in der Höhenentwicklung gestaffelt angeordnet. In den Gebäuden werden jeweils drei bis vier Wohneinheiten zugelassen. Im Westen des Plangebiets soll zudem eine öffentlich zugängliche Grünfläche für die Nachbarschaft entstehen. Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgt über eine neu zu errichtende private Wohnstraße, welche die „Feldstraße“ mit der „Langen Gasse“ verbinden wird.

4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Entsprechend dem genannten Planungsziel erfolgt in Fortführung der umgebenden Siedlungsstrukturen für das Plangebiet die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern und damit eine größtmögliche Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bleiben als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätzen) nicht von vornherein auszuschließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Geschossigkeit im Plangebiet wird insgesamt entsprechend dem Umfeld auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Mit der

Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen als First- und Trauf- bzw. Gebäudehöhen wird darüber hinaus eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet festgesetzt.

Im Sinne der Eindeutigkeit dieser Festsetzung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN festgesetzt.

Für das im Norden der „Langen Gasse“ geplante Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird die maximale Firsthöhe auf 359,0 m ü. NHN und die maximale Traufhöhe auf 354,0 m ü. NHN festgesetzt. Für die zukünftig zu errichtenden Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die maximale Firsthöhe auf 355,5 bzw. 352,0 m ü. NHN und die maximale Traufhöhe auf 350,5 bzw. 347,0 m ü. NHN festgesetzt. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind in den jeweiligen Baufenstern angegeben. Die jeweils unterschiedlichen Höhenfestsetzungen resultieren aus der Topographie des Plangebietes, welche sich von Norden ausgehend in Richtung Süden abschüssig entwickelt. Die Werte entsprechen jeweils einer Firsthöhe von ca. 9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 m bezogen auf das bestehende Gelände. Damit fügt sich die geplante Bebauung gut in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein.

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen im Planbereich festgesetzt, um ausreichend individuelle Möglichkeiten für die Bebauung offen zu halten. Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht. Zur neu zu schaffenden Verkehrsfläche im Plangebiet wird ein Abstand von 3,0 m gewahrt. Gartenbereiche werden von einer Bebauung freigehalten.

4.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig sind. Für die im Süden gelegene, mit WA 2 gekennzeichnete Baufläche wird eine Begrenzung auf maximal drei Wohneinheiten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein möglichst großes Angebot an neuen Wohnungen im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden, wobei gleichzeitig auf die kleinteilige Bebauungsstruktur der Umgebung geachtet und diese entsprechend übernommen wird.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das Straßennetz

Zwischen den Straßen „Lange Gasse“ und „Feldstraße“ wird eine neue private Wohnstraße entstehen, welche die künftigen Wohngebäude verkehrlich erschließen wird. In das Plangebiet werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen, um die Erschließung aller Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Innerhalb des Plangebietes wird der Verkehr im Mischprinzip geführt. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Straßen „Lange Gasse“ und „Feldstraße“ erfolgt zunächst im Westen über den „Friedhofsweg“, welcher wiederum im Süden an die Bundesstraße 229 („Bahnhofstraße“) angebunden ist.

5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Eine ausreichende Anzahl Besucherstellplätze ist im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet und entsprechend festgesetzt. Die geforderten Stellplatzzahlen richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neuenrade.

5.3 Rad- und Fußwegenetz

Ein getrenntes Fuß- und Radwegenetz ist im Plangebiet auf Grund des verkehrsberuhigten Ausbaus der Wohnstraße nicht erforderlich.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die nächstgelegenen Bushaltestellen „Neuenrade, Tannenweg“ und „Neuenrade, Gartenweg II“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle Neuenrade, Tannenweg“ befindet sich auf der „Langen Gasse“ in ca. 30 Metern Entfernung vom Plangebiet, die Haltestelle „Neuenrade, Gartenweg II“ auf dem „Gartenweg“ in ca. 161 Metern Entfernung.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung / Pflanzbindung

Zur Vermeidung der vollständigen Versiegelung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit einer Pflasterung aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind. Als Beispiele werden Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen und Drainagepflaster genannt.

Die Festsetzung von Gründächern für Garagen und Carports dient der Milderung klimatisch bedingter Aufheizeffekte. Zudem wird durch Gründächer die Retention von Regenwasser gefördert.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ festgesetzt. Diese soll den künftigen Bewohnern des Wohnquartiers als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen. Hierdurch wird das Quartier durchgrünt und die Aufenthalts- und Freiraumqualität gestärkt.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wird darüber hinaus festgesetzt, dass pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Zur Gestaltung des Übergangs des westlich des Plangebiets liegenden Grundstücks zur neuen privaten Wohnstraße wird am westlichen Plangebietsrand eine 1,0 m breite Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2 Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanaufstellung wird auf der Grundlage des §13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

6.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. Im vorliegenden Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage beurteilt (Stufe I), d.h. es wurde keine faunistische Erfassung i.S. einer avifaunistischen/ fledermauskundlichen Kartierung, sondern eine Auswertung vorhandener Informationsquellen vorgenommen.

Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet, müssen jedoch gemäß E.-F. Kiel** im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden. Dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Baudurchführung).

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: August 2026)

6.4 Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,28 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Siedlungsbereich der Stadt Neuenrade und nördlich des Ortskerns der Stadt. Das Gebiet grenzt in alle Richtungen an Wohnnutzungen an, welche sich vorrangig als freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken und einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung darstellen. Weiter nördlich des Plangebiets befindet sich ein Mosaik aus Ackerflächen und Gehölzbeständen.

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut, ein vormals bestehendes Wohnhaus wurde bereits abgerissen. Auf der Wiese stocken einzelne Laub- und Obstbäume. In den Randbereichen des Plangebietes wachsen zudem auch Nadelbäume und Ziergehölze.

6.5 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUK)* können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4712, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gehölze, Obstwiese, Gärten) potenziell 34 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören fünf Fledermausarten, 28 Vogelarten sowie eine Amphibienart.

Darüber hinaus können nach fachgutachterlicher Einschätzung Vorkommen weiterer Fledermausarten wie z.B. Breitflügelfledermaus – auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus – im Siedlungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: August 2026) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 500 m) vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (Wohngebiet, Garten) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz (LANUK) Nordrhein-Westfalen: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Messtischblätter. Online unter: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt. Abgerufen: August 2026.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4712, Stand: August 2026. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: fachgutachterliche Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung vorliegender Informationen.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Potenzial-Analyse	Gehölze	Obstwiese, Gärten
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**					
Säugetiere						
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	Na
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	Na	(Na)
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	Na	Na	Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na	Na	Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	FoRu, Na	FoRu, Na	Na
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	Na	(FoRu), Na	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	Na	(FoRu), Na	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-		(Na)
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	-	FoRu	
Ardea cinerea	Graureiher	B	U	-	(FoRu)	Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	Na
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	B	S	-		FoRu
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	-		Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	-	Na	Na
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	-	(Na)	Na
Lanius collurio	Neuntöter	B	G-	-	FoRu!	
Linaria cannabina	Bluthänfling	B	U	FoRu, Na	FoRu	(FoRu), (Na)
Milvus milvus	Rotmilan	B	G	-	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	Na	(Na)	Na
Pernis apivorus	Wespenbussard	B	U	-	Na	
Phalacrocorax carbo	Kormoran	B	G	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	FoRu	FoRu	FoRu
Poecile montanus	Weidenmeise	B	G	-	FoRu	
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	B	U+	-	FoRu	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)	
Serinus serinus	Girlitz	B	U	FoRu, Na		FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	Na
Sturnus vulgaris	Star	B	U	Na		Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	Na
Amphibien						
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	N	S	-		(Ru)

6.6 Wirkfaktoren

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen.
Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist daher die Entfernung der Gehölzbestände sowie die Inanspruchnahme und Versiegelung von Grünflächen verbunden.

6.7 Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden, wenn die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt sind (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.
Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.
Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Grün-/Gartenflächen können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
In Anbetracht der derzeitigen Nutzung ist das Plangebiet bereits anthropogen geprägt. Die zu erwartenden Tierarten werden voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“ entsprechen, d.h. diese sind störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungsanlagen gewöhnt.

- **Fledermäuse**

Gemäß der Messtischblattabfrage können die Fledermausarten Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus potenziell im Plangebiet vorkommen. Die Jagdhabitate der genannten Arten umfassen ein breites Spektrum an Habitaten, darunter Offenlandbereiche mit Gehölz- und Heckenstrukturen, Waldränder und Gewässer sowie Streuobstwiesen und beleuchtete Plätze im Siedlungsbereich.
Zudem sind Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus regelmäßig im Siedlungsraum anzutreffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gebäudebewohnenden Arten sind im Plangebiet jedoch

auszuschließen, da keine Gebäude vorhanden sind. Insbesondere die Obstbäume innerhalb des Plangebietes können aufgrund ihres Alters Höhlen oder Spalten aufweisen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermausarten dienen können. Die wenigen Zentimeter großen Tiere können sich in Astlöchern oder Spaltverstecken der Bäume aufhalten. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes gem. § 44 BNatSchG sind die Bäume vor einer Entfernung fachgutachterlich auf einen Besatz von Fledermäusen zu prüfen und bei Besatzung ggf. weitere Maßnahmen erfolgen.
Das Plangebiet kann darüber hinaus für die im Messtischblatt gelisteten Fledermausarten als ein nicht essentielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/nächtlichen Jagdflügen aufgesucht wird. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. einer relevanten Verschlechterung eines Nahrungshabitats kann bei Umsetzung des Planvorhabens jedoch ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Lebensräume und Habitatstrukturen (Gärten, Grünland, Gehölze) weisen insgesamt eine gleich- oder höherwertige Eignung als Nahrungs- und Jagdhabitat auf, weshalb ein artenschutzrechtlicher Konflikt gem. § 44 (1) BNatSchG i. S. eines Verlustes essenzieller Nahrungshabitate ausgeschlossen werden kann.
Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme werden mit Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermausarten vorbereitet.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird jedoch die Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmittel empfohlen (s. Maßnahmen).

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden Vogelarten (hier: Habicht, Sperber, Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star) wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen ist jedoch von einem geringen Potenzial für Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie essenziellen Nahrungshabitaten planungsrelevanter Vogelarten auszugehen.
Habichte können als wendige Deckungsjäger sporadisch im Siedlungsbereich vorkommen. Gleiches gilt für den Sperber der Kleinvögel zwischen Gehölzen jagt und ebenfalls im ländlichen Siedlungsraum anzutreffen ist. Eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat ist

jedoch nicht zu vermuten, da die genannten Arten über großräumige Aktions- und Jagdgebiete verfügen. Mit Umsetzung des Vorhabens bleibt die Nahrungsversorgung im räumlichen Zusammenhang bestehen. Es befinden sich gleich- oder höherwertige bzw. störungsärmere Lebensräume im Umfeld des Plangebiets. Horstbäume sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt gem. § 44 BNatSchG wird gegenüber Greifvogelarten mit Umsetzung des Vorhabens nicht verursacht.
In ländlichen Siedlungen besiedeln Feldsperlinge neben Parkanlagen auch Obst- und Gemüsegärten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und intensiv gepflegten Vegetationsstrukturen ist von einer lediglich eingeschränkten Eignung als Nahrungshabitat auszugehen. Mit Umsetzung des Vorhabens wird kein artenschutzrechtlicher Konflikt gem. § 44 BNatSchG durch Inanspruchnahme eines essenziellen Nahrungshabitates verursacht.
Gartenrotschwänze nisten in Halbhöhlen in lichten Wäldern, Streuobstbeständen, Gärten, Parks und Friedhöfen. Eine Nutzung der Obstbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte innerhalb des Plangebiets kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes gem. § 44 Abs. (1) Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) sind Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen. Im Umfeld liegen Ausweichhabitate gleich- oder höherwertiger Qualität vor, sodass die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.
Der Star nutzt im Jahresverlauf ein breites Spektrum pflanzlicher und tierischer Nahrung. Insbesondere im Sommer und Herbst können Obstbestände als Nahrungshabitate von Bedeutung sein. Aufgrund des breiten Nahrungsspektrums, der nur eingeschränkten Nahrungsverfügbarkeit im Plangebiet und der im Umfeld vorhandenen weiteren geeigneten Nahrungsflächen ist jedoch nicht von einer essenziellen Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat auszugehen.
Für Girlitze ist der Lebensraum in der Stadt aufgrund des milden und trockenen Mikroklimas ein Standort von besonderer Bedeutung. Als Neststandort werden insbesondere Nadelbäume, aber auch andere Gehölze und dichte Sträucher genutzt. Auch der Bluthänfling findet im Siedlungsbereich geeignete Brutplätze und besiedelt halboffene, strukturreiche Lebensräume. Dabei nutzt er ebenfalls dichte Büsche und Hecken zur Anlage seiner Nester. Eine Nutzung der Gehölze innerhalb des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte kann daher grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die randlichen Gehölzstrukturen bestehen jedoch überwiegend aus

intensiv gepflegten Ziersträuchern und weisen nur eine eingeschränkte strukturelle Eignung als Bruthabitat auf. Geeignete extensiv ausgeprägte und samentragende Nahrungshabitate sind im unmittelbaren Umfeld jedoch nur in geringem Umfang vorhanden. Ein regelmäßiges Brutvorkommen der beiden Arten innerhalb des Plangebiets ist daher als wenig wahrscheinlich einzustufen. Zur sicheren Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die Gehölze des Plangebiet gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu entfernen. Die im Umfeld vorhandenen strukturreicheren Gärten und Gehölzbestände stellen geeignete Ausweichmöglichkeiten dar. Es ist daher davon auszugehen, dass die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten vorbereitet.

Das Plangebiet und dessen Umfeld können im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Sollte im Zuge der Planungsumsetzung eine Entfernung von vorhandenen Gehölzstrukturen notwendig werden, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

- **Amphibien**

Im Plangebiet fehlen geeignete Fortpflanzungsgewässer sowie dauerhaft feuchte Landlebensräume für Amphibien (hier: Geburtshelferkröte). Die vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend durch anthropogene Nutzung, Versiegelung und eine entsprechende Störungsintensität geprägt.
Vor dem Hintergrund der artspezifischen Habitatansprüche, der Lage des Plangebiets und der fehlenden strukturellen Eignung des Plangebietes ist ein Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

6.8 Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- Gemäß § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) unzulässig.

Eine Entfernung darf daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres erfolgen.

- Die betroffenen Bäume sind auch vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2021) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den o.g. Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entstehen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen

Empfehlungen

- Um betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichteinstrahlung zu vermindern, wird zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Es wird empfohlen, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und bestehende Dunkelräume zu erhalten. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen zu vermeiden. Auch die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

6.9 Natura 2000

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in der auswirkungsrelevanten Umgebung (< 500 m). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Schluchtwälder im Lennetal“ (DE-4712-301) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,3 km.

6.10 Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

6.11 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Waldflächen bzw. forstlich genutzte Gebiete.

6.12 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Durch die vorliegende Planung als Maßnahme der Innentwicklung wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden und eine ungenutzte Fläche innerhalb eines bereits bebauten Gebietes für Wohngebäude nutzbar gemacht. Damit entspricht das Planvorhaben den Anforderungen des § 1a (2) BauGB.

6.13 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt im bereits erschlossenen Siedlungsbereich von Neuenrade. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.
Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) und der aktuellen Bauordnung des Landes NRW errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die bestehenden Leitungsnetze wie bisher sichergestellt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt werden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Gemeinde Neuenrade konzessioniertes Unternehmen. Da es sich bei der neu zu errichtenden Wohnstraße um eine Privatstraße handelt, wird die Abfallentsorgung durch eine Sammelabstellfläche sichergestellt, die auf dem Flurstück 860, Flur 12, Gemarkung Neuenrade, in direktem Anschluss an das Plangebiet und an die Feldstraße realisiert wird.

8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

10 Belange des Denkmalschutzes

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, Fossilen) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuenrade als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02392 / 69364) und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht direkt betroffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche		0,28 ha	–	100 %
davon:				
–	Allgemeines Wohngebiet	0,20 ha	–	71,7 %
–	Private Verkehrsfläche	0,06 ha	–	21,0 %
–	Private Grünfläche	0,02 ha	–	7,3%

Bearbeitet im Auftrag der Vorhabenträger
Für die Stadt Neuenrade
Coesfeld, im Oktober 2026

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld