# STADT DELBRÜCK

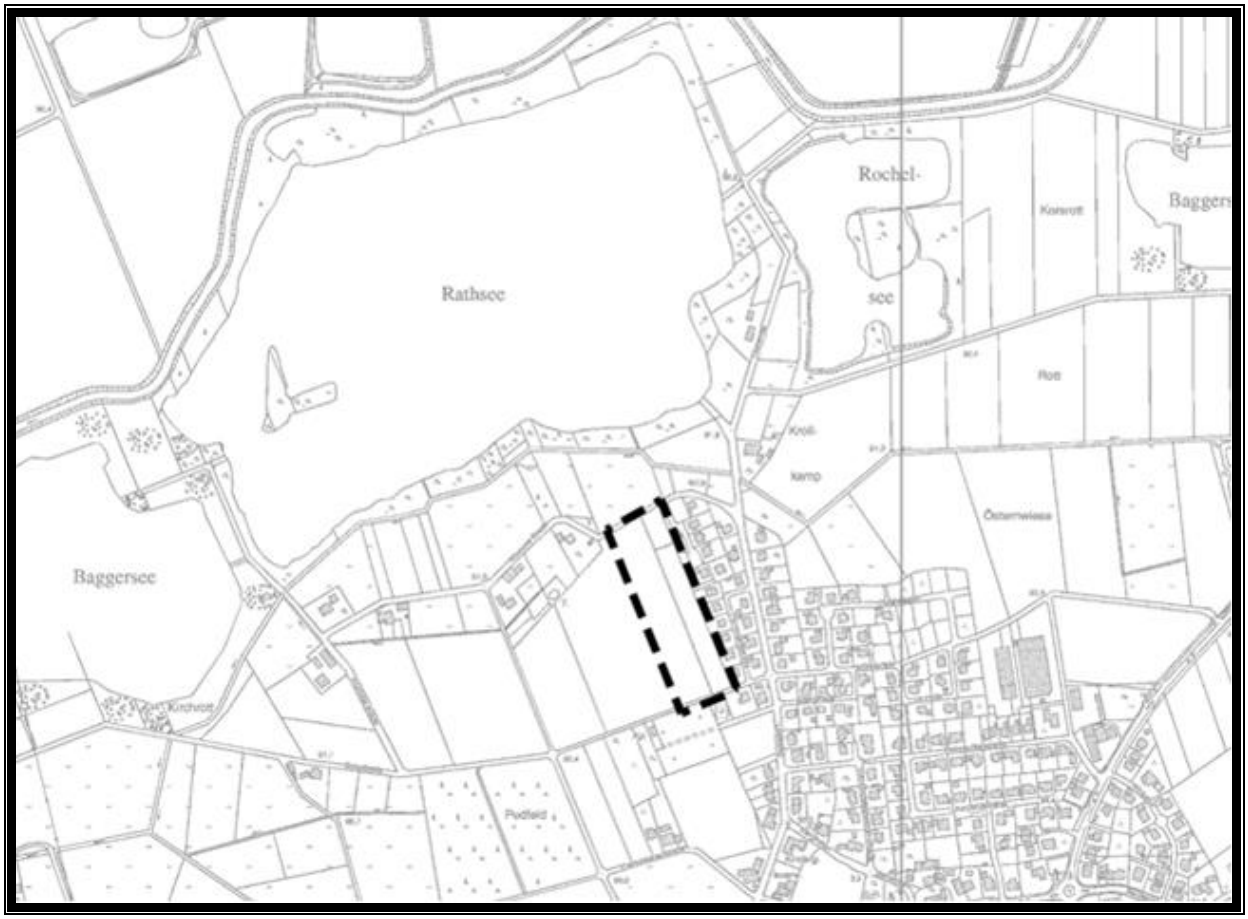
## Bebauungsplan Nr. 104 "Schafbreite" in Delbrück-Bentfeld

# BEGRÜNDUNG

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen**
**II. Umweltbericht**

**Verfahrensstand:**
Satzungsfassung



# Inhaltsverzeichnis

**I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen ..... 3**
VORBEMERKUNG ..... 3
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ..... 3
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG ..... 3
C) PLANUNGSVORGABEN ..... 3
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 4
E) ERSCHLIEßUNG ..... 6
F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 7
G) STÄDTEBAULICHE DATEN ..... 11

**II. UMWELTBERICHT ..... 12**
1. Einleitung ..... 12
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafbreite“ in Delbrück-Bentfeld ..... 12
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes ..... 12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 12
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ..... 12
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... 12
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 13
2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ..... 14
2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ..... 14
2.6 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen ..... 15
3. Zusätzliche Angaben ..... 15
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 15
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen ..... 15
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 15

# I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

## VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Schafbreite" in Delbrück-Bentfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 28.07.2015 bis zum 28.08.2015 einschließlich statt. Im Rahmen dessen wurden aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen vorgebracht, auf Grund derer die unmittelbare Weiterführung des Verfahrens nicht möglich war.
Nach erfolgter Klärung und Abwägung der Einwände wurde das Bauleitplanverfahren mit der Offenlage in der Zeit vom 10.05.2016 bis zum 10.06.2016 fortgeführt.

## A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

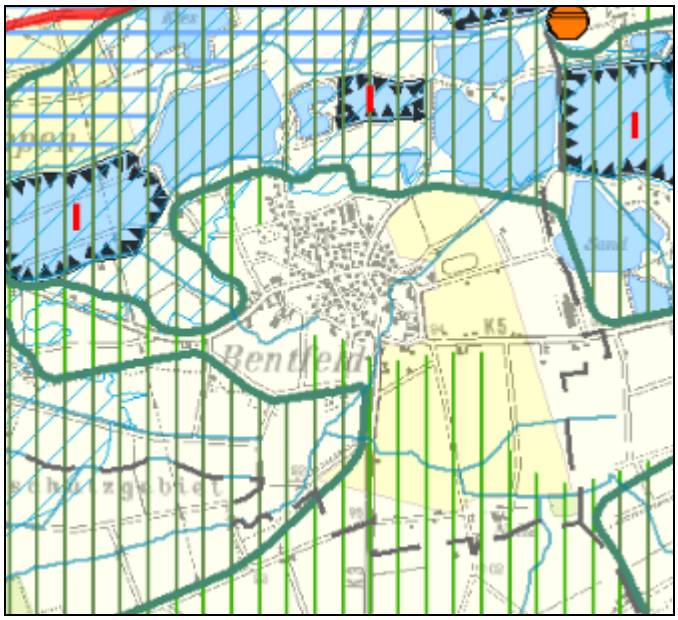
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bentfeld, Flur 6, und ist aus vorstehendem Lageplan ersichtlich.

## B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

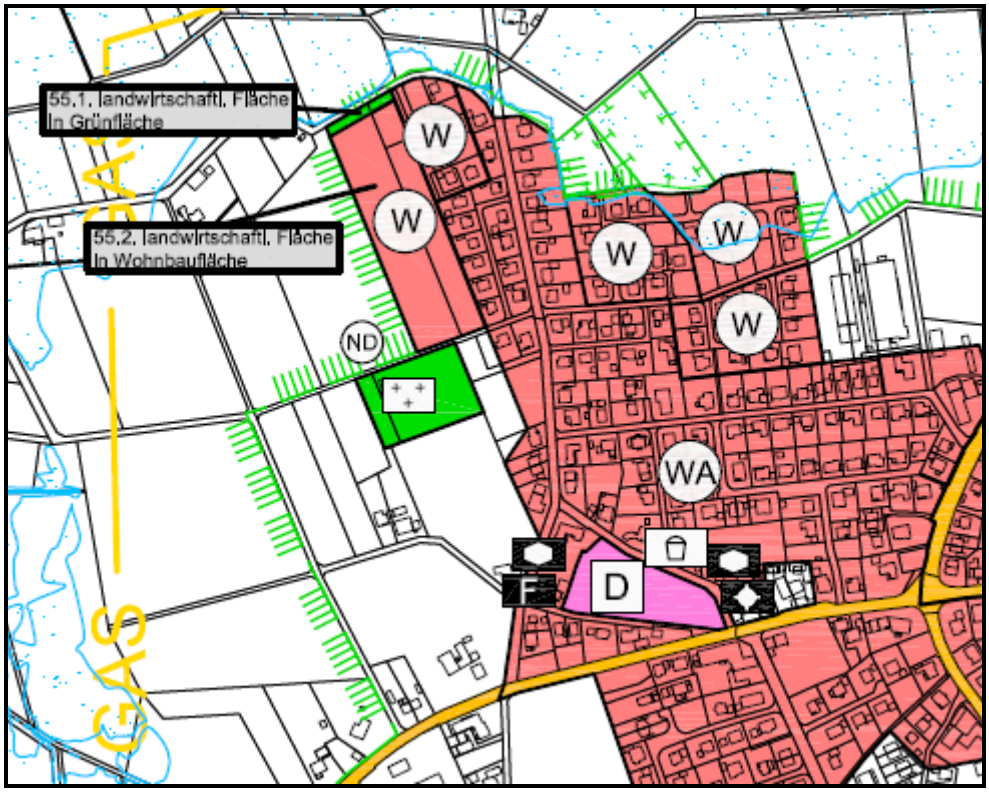
Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Bentfeld. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der ca. 1,68 ha große Bereich, dessen Erwerb durch die Stadt Delbrück bereits vertraglich gesichert ist, dient der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Bentfeld und bietet sich als Fortsetzung der Wohnbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 66 „Krumme Brede“ an. Nach Planung und Umsetzung werden ca. 20 Bauplätze zur Verfügung stehen.

## C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Bereich als „Allg. Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Funktion “Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.



Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Durchführung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren (erst 51. Änderung, dann 55. Änderung) erfolgt.




Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor.

Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung an das Überschwemmungsgebiet Lippe und befindet sich innerhalb der Landschaftsschutzgrenzen. Für den Planbereich (mit Ausnahme einer 10 m breiten Pufferzone) hat die Bezirksregierung Detmold die Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als eine der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltene Fläche (Ackerland) ohne Gehölzbestand dar.

## D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgenommen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das Bebauungsplangebiet je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) die Errichtung einer bestimmten Anzahl an **Wohneinheiten** festgelegt. Ziel ist ein städtebaulicher Übergang von bestehender Bebauung zu neuer Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur. Es wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird weiterhin das **Maß der baulichen Nutzung** definiert. Es wird auf der Grundlage der Dachneigung eine Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, von mindestens 3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern festgesetzt. Dieses gilt, solange das Gebäude ein geneigtes Dach mit einer größeren Neigung als 25° aufweist. Liegt die Dachneigung bei höchstens 25° bzw. handelt es sich um ein Flachdach (bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung), werden eine minimale Traufhöhe von 3,25 und eine maximale Traufhöhe von 6,50 Metern festgesetzt. Die städtebauliche Zielsetzung ermöglicht jedem Grundstückseigentümer eine sinnvolle Gebäudeentwicklung bei einheitlichen Höhenvorgaben, sodass eine städtebauliche Situation entstehen kann, die das Zusammenspiel unterschiedlicher Gebäudekörper trägt. Unbenommen der Festsetzung bleibt eine Überschreitung der Außenwandhöhe auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.
Für die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis oberstem Abschluss des Gebäudes, bei einem geneigten Dach mit einer größeren Neigung als 25° wird ebenfalls eine Unterteilung des Bebauungsplans vorgenommen. Hierbei werden eine minimale Gebäudehöhe von 7,50 und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 Metern festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die bauliche Entwicklung von geneigten Dächern entsprechend der Dachneigung zu steuern, um einerseits die vorhandenen dörflichen Strukturen aufzugreifen und andererseits mit den nachfolgend beschriebenen Maßen der baulichen Nutzung die aktuellen baulichen Vorstellungen realisieren zu können. Deshalb ist bei der Errichtung eines geneigten Daches bis einschließlich 25° Dachneigung eine minimale Gebäudehöhe von 6,00 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern einzuhalten. Diese Festsetzung soll der aktuellen baulichen Entwicklung entsprechen und besonders die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern steuern. Da die Wirkung dieser Gebäude sich anders darstellt als bei Gebäuden mit geneigten Dächern, wird diese Höhenbeschränkung aufgenommen. Die Festsetzung einer minimalen Höhe soll der städtebaulichen Einheitlichkeit dienen. Unterschiedliche Höhenentwicklungen erzeugen eine ungeordnete städtebauliche Situation, so dass große bauliche Versprünge entstehen könnten. Dies ist nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der großen Grundstücke bleibt hiermit gewährleistet, dass die Gebäudestruktur kleinteilig wird. Für die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gelten Baugrenzen, die dafür sorgen, dass die Bebauung entlang der Erschließungsstraße realisiert wird.

Für **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), sind die so angeordneten Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.
Mit v.g. Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden, da es Ziel der Stadt Delbrück ist, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze gilt es im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5 Metern auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen sind, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein Ein- und Ausfahrtverbot zur „Schafbreite“ festgesetzt.

Als **örtliche Bauvorschriften** werden Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt. Danach sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°. Sollte das Dach als einhüftiges Pultdach errichtet

werden, darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Gebäudewände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern. Die Ausführung eines zweihüftigen Pultdaches hat die Festsetzungen zu geneigten Dachflächen größer 25° Dachneigung einzuhalten. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf max. 0,60 Meter über Oberkante Baustraße bzw. max. 0,50 Meter über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. In rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sind alle Arten von Einfriedungen möglich. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.
Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

## E) ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die „Schafbreite“. Diese Erschließungsanlage ist bereits vorhanden und gewährleistet die Anbindung an die überörtlichen Straßen. Zur Neuanlage von zusätzlichen Stellplätzen wird der im Geltungsbereich befindliche Teil der Straßenparzelle der „Schafbreite“ um 3,50 Meter verbreitert.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von Süden nach Norden verlaufende und in einem T-Stück endende Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 7,50 Meter. Im Zuge des Endausbaus der Straße wird hier eine ca. 4,50 Meter breite Fahrgasse verbleiben, deren Oberfläche mit einer Asphaltdecke versehen wird.
Für eine potenzielle Erweiterung des Wohngebietes wird im weiteren Verlauf der Haupterschließungsanlage in westlicher Richtung eine Zuwegung vorgesehen. Über den östlich gelegenen Siedlungsbereich wird über einen 4,00 Meter breiten Fuß- und Radweg eine Anbindung an die „Krumme Brede“ geschaffen.
Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrzufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3,00 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und entsprechend eingehalten.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind.

**Kanalisation:**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in angrenzenden Straßen vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, wurde das Ingenieurbüro Kleegräfe, Lippstadt, mit der Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens beauftragt.
Dieses Gutachten vom 12.10.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versickerungen in flachen Mulden von max. 20 cm Tiefe mit unterlagernder belebter Bodenzone mit 20 cm Mächtigkeit auf dem jeweiligen Einzelgrundstück möglich sind. Lediglich im äußersten Nordwesten muss die Anlagenpositionierung in dem höhergelegenen südlichen Parzellenareal erfolgen (> +92,2 mNN).

Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu nichtunterkellerten bzw. 4 m zu unterkellerten Gebäuden/Bauwerken sowie von 2 m zu Grundstücksgrenzen einhalten.
Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Schächte sind nicht zulässig.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen erfolgt gem. o.g. Bodengutachten über Straßen-Seitengräben mit einer Tiefe von 20 cm inkl. der Vorreinigung über eine belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von 20 cm.

**Wasserversorgung**

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.
Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

## F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung. In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Es wird als Hinweis auf die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

### 2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet. Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Ein entsprechender Plan wurde durch das Büro Bölte, Paderborn, erstellt.

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf der Grundlage des vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW veröffentlichten Bewertungsverfahrens (lanuv NRW: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung; Recklinghausen, 2008). Bei dem gewählten Verfahren werden den betroffenen Biotoptypen je nach Ausprägung qualitativ differenziert Wertstufen (Skala von 0 - 10) zugeordnet, welche der Bedeutung der Habitatfunktion des Biotops entsprechen. Die jeweiligen Wertstufen werden mit der Flächengröße der betroffenen Biotoptypen multipliziert und zu einem Gesamtwert addiert.
Nach dieser Vorgehensweise lässt sich sowohl die bestehende Biotopstruktur als auch die geplante Nutzungs- und Biotopstruktur mit einer Gesamtwertzahl erfassen. Die Ist-Situation und Planungs-Situation stellen sich quantitativ und qualitativ entsprechend den beigefügten tabellarischen Bilanzen dar.

| **A. Bestandssituation Bebauungsplan Nr. 104 ‘Schafbreite’** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Flächen-Typ (siehe Bestandsplan) | Code-nummer (Lt. Biotop-typenliste) | Biotoptyp | Fläche (m²) | Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste) | Korrekturfaktor | Gesamt-wert (Sp5 x Sp6) | Einzel-flächenwert (Sp4 x Sp7) |
| HA | 3.1 | Acker, intensiv | 13.624 | 2 | | 2 | 27.248 |
| HB | 5.1 | Ackerbrache | 2.888 | 4 | | 4 | 11.552 |
| HC | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 105 | 4 | | 4 | 420 |
| VF0 | 1.2 | Straßenfläche mit Versickerung des Oberflächenwassers | 210 | 0,5 | | 0,5 | 105 |
| **Gesamtfläche** | | | **16.827** | | | | |
| **Gesamtflächenwert** | | | | | | | **39.325** |

| **B. Planungssituation Bebauungsplan Nr. 104 ‘Schafbreite’** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Flächen-Typ (siehe Bewertungsplan) | Code-nummer | Biotoptyp | Fläche (m²) | Grundwert A | Korrekturfaktor | Gesamt-wert (Sp5 x Sp6) | Einzel-flächenwert (Sp4 x Sp7) |
| | 1.2 | Überbaubare Grundstücksfläche (mit Regenversickerung) | 5.441,6 | 0,5 | | 0,5 | 2.720,8 |
| | 4.3 | Nicht überbaubare Grundstückfläche (Zier- und Nutzgarten) | 8.162,4 | 2 | | 2 | 16.324,8 |
| | 2.2 | Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden | 1.067 | 2 | | 2 | 2.134,0 |
| | 1.2 | Straßenfläche, Pflaster (versiegelte Fläche) | 1.454 | 0,5 | | 0,5 | 727,0 |
| | 7.2 | öffentliche Grünfläche | 702 | 5 | | 5 | 3.510,0 |
| **Gesamtfläche** | | | **16.827** | | | | |
| **Gesamtflächenwert** | | | | | | | **25.416,60** |

| C. Gesamtbilanz | |
|---|---|
| **A. Gesamtwertzahl Bestand** | **39.325,00** |
| **B. Gesamtwertzahl Planung** | **25.416,60** |
| **Bilanz (B - A)** | **- 13.908,40** |

Ausgehend von den Flächen- und Wertansätzen im Ist-Zustand ergibt sich nach der gewählten Bewertungsmethodik für die Bestandssituation eine Gesamtwertzahl von 39.325 Wertpunkten. Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung kann ein Gesamtwert von 25.416,60 Wertpunkten ermittelt werden. Im Vergleich zur Ist-Situation ergibt sich damit im Vorhabenbereich ein Kompensationsdefizit von 13.908,40 Wertpunkten. Ausgehend von und im Vergleich zur Ist-Situation kann damit auf dem Gelände keine vollständige Kompensation erzielt werden; die Eingriffsbilanz ist negativ.

Daher soll das Kompensationsdefizit in Höhe von 13.908,40 Wertpunkten im Bereich einer Sammelkompensationsfläche ausgeglichen werden. Es handelt sich bei der externen Ausgleichsfläche um einen Teil Flurstücks 50 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Westerloh. Die Fläche ist dem Kreis Paderborn bekannt und die mit Schreiben vom 11.10.2006 anerkannte Kompensationsmaßnahme mit der Bezeichnung wurde bereits durchgeführt.

| Aufwertungspotential der externen Kompensationsfläche zum Bebauungsplangebiet BP Nr. 104 „Schafbreite“ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BIOTOPTYP | FLÄCHE (m²) | WERT | CODE | GESAMTWERT |
| Planung<br>Obstwiese (bis 30 Jahre) | 3.477,10 | 6 | 3.8 | 20.862,60 |
| Bestand<br>Acker | 3.477,10 | 2 | 3.1 | 6.954,20 |
| AUFWERTUNG | 3.477,10 | | | **+ 13.908,40** |

In Verbindung mit der insgesamt 3.477,10 m² großen externen Kompensationsflächen wird für die Planungssituation eine Gesamtwertzahl von 39.325 erzielt, die der Bestandssituation gleichwertig gegenübersteht.
Nach Umsetzung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die vorhabenbedingten Eingriffe vollständig kompensiert und es ist sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des LG NW verbleiben.

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. *§* 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Eine Beurteilung dieser Belange wurde parallel zum landschaftspflegerischen Begleitplan mit folgendem Ergebnis erstellt:

Bei der stichprobenartigen Geländebegehung wurden keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf planungsrelevante Arten festgestellt. Es ist festzustellen, dass im Vorhabenbereich keinerlei Habitatstrukturen ausgebildet sind, die Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen. Mit dem Planvorhaben ist daher nicht von erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten auszugehen.

Im Ergebnis führt dies zu folgender artenschutzrechtlichen Beurteilung: Mit dem Vorhaben sind keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden, nutzen Fortpflanzungs-, Brut-, Ruhestätten die vorhabenbedingt nicht betroffen sind. Das Plangebiet hat ggf. eine Lebensraumfunktion als Nahrungshabitat, die jedoch nicht essentiell ist, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
Nach einer Auswertung des „Fachinformationssystems Geschützte Arten“ und weiterer Quellen ergibt sich somit, dass für planungsrelevante Arten keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG festgestellt werden kann. Auch für sonstige Arten des betrachteten Lebensraumes sind keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen oder von Individuen erkennbar. Damit kann festgestellt werden:

- Durch das Vorhaben werden keine Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört (§ 44 (5) BNatSchG).
- Eine Beeinflussung der Arten durch Verfolgung, Entnahme, Verletzung oder Tötung besonders geschützter Arten sowie bei Tieren die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) ist nicht erkennbar.

Aufgrund der Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und/oder streng geschützten Arten in NRW zu erwarten; ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten oder deren Lebensräume erfolgt vorhabenbedingt nicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftsschutzgrenzen. Die Bezirksregierung Detmold hat eine entsprechende Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zur Schaffung eines angemessenen Überganges zur freien Landschaft im Norden des Plangebietes ausgewiesene 10 m breite Grünstreifen innerhalb der Landschaftsschutzgrenzen verbleibt.

**3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.
Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen.

**4. Belange des Immissionsschutzes**

Schalltechnische Immissionen sind aufgrund der Lage des zu überplanenden Gebietes nicht zu erwarten. Gewerbebetriebe befinden sich nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet, die Belastung durch den vorhandenen Straßenverkehr ist gering und somit ohne Auswirkungen.

**5. Belange des Hochwasserschutzes**

Lt. ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Detmold über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes von Lippe und Steinbeke im Kreis Paderborn vom 04.03.2009 grenzt das Plangebiet im Norden an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lippe.
Beeinträchtigungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## G) STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche des Plangebietes ca. | 16.827 m² |
| Anteilig betragen die: | |
| überbaubaren Flächen ca. | 6.548 m² |
| nicht überbaubaren Flächen ca. | 7.056 m² |
| Straßenverkehrsfläche ca. | 2.423 m² |
| Rad- und Fußweg | 98 m² |
| Öffentliche Grünfläche | 702 m² |

# II. UMWELTBERICHT

## 1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schafbreite“ in Delbrück-Bentfeld

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Bentfeld. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der ca. 1,68 ha große Bereich, dessen Erwerb durch die Stadt Delbrück bereits vertraglich gesichert ist, dient der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Bentfeld und bietet sich als Fortsetzung der Wohnbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 66 „Krumme Brede“ an. Nach Planung und Umsetzung werden ca. 20 Bauplätze zur Verfügung stehen.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich sind innerhalb der Fachgesetze für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Im vorliegenden Planfall sind über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinaus die zur Beurteilung des Boden-, Immissions- sowie des Landschafts- und Naturschutzes erforderlichen Fachgesetze zu berücksichtigen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Bereich als „Allg. Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Funktion “Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück wird im Parallelverfahren (51. bzw. 55. Änderung) entsprechend geändert.
Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor.
Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung an das Überschwemmungsgebiet Lippe und befindet sich innerhalb der Landschaftsschutzgrenzen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz (Ausnahme: 10 m breite Pufferzone im Norden) wurde von der Bezirksregierung Delbrück bereits in Aussicht gestellt.
Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich derzeit um eine der Landwirtschaft vorbehaltenen Fläche (Ackerland) ohne Baumbestand.

### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die dringend benötigte Fläche zur Erweiterung des Angebotes von Bauland in Delbrück-Bentfeld nicht zur Verfügung stehen. Der Bereich würde weiter landwirtschaftlich genutzt.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2, 3 und 5 BauGB zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion durch Immissionen während der Bauphase, durch Lärm der Baumaschinen und durch Schwerlastverkehr
- mehr motorisierter Individualverkehr und somit eine höhere Lärmbelastung der angrenzenden Baugebiete
- zusätzliche gas- und staubförmige Immissionen durch Heiztätigkeit im Winter, die Auswirkungen werden der üblichen Größenordnung im WA-Gebiet entsprechen.

Insgesamt sind die betriebs-, anlage- und baubedingten Prozesse in ihren umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tier und Pflanzen" sowie "Landschaft"
Durch den geplanten Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Das Büro Bölte, Paderborn, wurde mit der Erstellung des entsprechenden Planes beauftragt.
Die Ergebnisse sind unter Punkt F) 2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes zusammengestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftsschutzgrenzen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz (Ausnahme: 10 m breite Pufferzone im Norden) wurde von der Bezirksregierung Delbrück bereits in Aussicht gestellt.
Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist durch die geplante bauliche Erweiterung nicht zu erwarten, da sie sich in die umgebene Bebauung einfügt und eine Arrondierung der bestehenden Bebauung darstellt. Zur Schaffung eines angemessenen Überganges zur freien Landschaft wird die Wohnbaufläche im Norden durch einen 10 m breiten Grünstreifen begrenzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"
In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden. Die bisher als Ackerland genutzten Böden können jedoch noch als weitgehend naturnah und somit unter diesem Gesichtspunkt als schutzwürdige Böden angesehen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei gleichzeitiger Realisierung der städtebaulich sinnvollen Wohnsiedlungs- und Infrastrukturentwicklung nicht möglich ist. Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl innerhalb des Planbereiches wird es infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zwar zu einer partiellen Minderung der betreffenden Bodenteilfunktion, nicht aber zu einem völligen Verlust kommen.
Durch die vorgenannten Rahmenbedingungen der Planung werden die Maßgaben der §§ 1 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG soweit im Rahmen der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Delbrück möglich oder vereinbar beachtet und eingehalten.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"
Oberflächengewässer:
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Beeinträchtigungen liegen dementsprechend nicht vor.

Grundwasser:
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in angrenzenden Straßen vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, wurde das Ingenieurbüro Kleegräfe, Lippstadt, mit der Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens beauftragt.
Die Ergebnisse werden unter Punkt E) Erschließung, Kanalisation erläutert.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist sichergestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist.

Hochwasser:
Lt. ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Detmold über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes von Lippe und Steinbeke im Kreis Paderborn vom 04.03.2009 grenzt das Plangebiet im Norden an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lippe.
Beeinträchtigungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Luft" und „Klima“
Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in der Höhe und im Volumen den benachbarten Gebäuden anpasst.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie und die Aspekte des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass alle diese Maßnahmen im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. $CO_2$) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Ruß).

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"
Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern den entsprechenden Behörden anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern bestehen in der Regel immer. Sie sind aber nicht als so erheblich einzustufen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würden.

### 2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt grundsätzlich über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.
Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, erübrigt sich deren Bewertung.

## 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Festsetzung einer entsprechenden Kompensationsfläche verbleiben im vorliegenden Planfall keine nachteiligen Auswirkungen. Etwaige Maßnahmen erübrigen sich.

## 2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da in Bentfeld derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, die den Zielen der Stadtentwicklung der

Stadt Delbrück für den Ortsteil in der Art entsprechen wie die geplante Fläche. Geringere Auswirkungen auf die Umwelt sind bei anderen Flächen überschlägig nicht zu erkennen.

### 2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung beinhaltet die Überlagerung der Schutzgüter und ihrer Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität. Die daraus resultierenden Konflikte werden ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Bentfeld.

In den jeweiligen Schutzbereichen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben.

Delbrück, den 07.07.2016

Der Bürgermeister

gez. Peitz

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Bentfeld. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der ca. 1,68 ha große Bereich, dessen Erwerb durch die Stadt Delbrück bereits vertraglich gesichert ist, dient der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Bentfeld und bietet sich als Fortsetzung der Wohnbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 66 „Krumme Brede“ an. Nach Planung und Umsetzung werden ca. 20 Bauplätze zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die untersuchten Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss beraten und im Rat entschieden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 07.07.2016
Der Bürgermeister

gez. Peitz