



STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 120 "Schnittker" in Delbrück-Schöning

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	1
Vorbemerkung	1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	2
C) Planungsvorgaben	3
D) Verfahren	5
E) Planungsrechtliche Festsetzungen	7
F) Erschließung	12
G) Grünflächen	14
H) Hinweise	14
I) Auswirkungen der Planung	15
J) Städtebauliche Daten.....	17

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schnittker“ in Delbrück-Schöning beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB eine Regelung eingeführt, mit der vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsbauerfordernisse für Wohngebiete bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht wird. Mit der Regelung wird die Außenentwicklung im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsbereiches erleichtert; die Anwendbarkeit dieses beschleunigten Verfahrens ist nur für solche Flächen gegeben, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Wie bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfallen auch in diesem Verfahren gem. § 13b BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

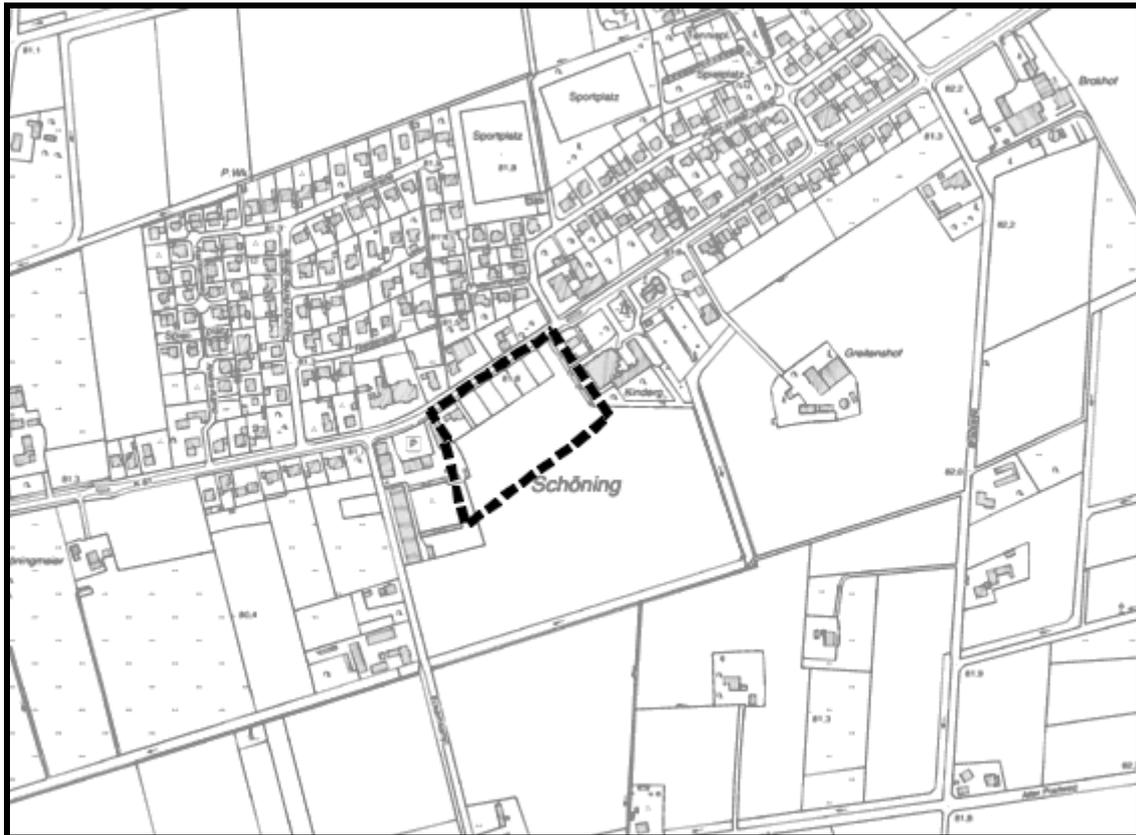
Da die v.g. Zulässigkeitsvoraussetzungen in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13b BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.09.2019 bis zum 11.10.2019 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgebracht, die im weiteren Verfahrensverlauf abgewogen werden.

Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 23.12.2020 einschließlich.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,77 ha liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 5, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



Nördlich des Plangebietes befindet sich die „Schöninger Straße“ sowie der bestehende Siedlungsbereich von Schöning mit seiner vorhandenen Bebauung. Östlich angrenzend liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit kulturellen, kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen sowie der Friedhof des Ortsteiles. Auf der westlich gelegenen Fläche wurden im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 115 „Alten- und Pflegeheim Schöning“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes auf einer Wohnbaufläche geschaffen. Südlich zum Planbereich schließt sich die freie Landschaft an.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Ackerfläche mit Baumbestand im nordöstlichen und westlichen Bereich dar. Ebenfalls im Geltungsbereich enthalten sind die bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 27 „Schöning“ als Wohnbaufläche ausgewiesenen bzw. in einem Fall auch bebauten, nördlich gelegenen Grundstücke.

B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Anlass für die Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Schöning, die sich anhand der von der Stadt Delbrück geführten Liste der Bewerber für städtische Grundstücke belegen lässt. Für den Ortsteil Schöning liegen der Stadt nachweislich 38 Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden. Laut städtischem Baulückenkataster befinden sich in Schöning zum jetzigen Zeitpunkt 17 Baulücken in einer Größenordnung von ca. 1,46 ha. Eine Aktivierung dieser Flächen konnte bisher nicht

erreicht werden, so dass aufgrund der ausgeschöpften Möglichkeiten der Innenentwicklung nunmehr eine Erweiterung der Wohnbauflächen unter Einbeziehung des Außenbereiches unumgänglich ist.

Die Bebauung der im Jahre 2015 und 2016 ausgewiesenen, nördlich zum Änderungsbereich an den Straßen „Am Alten Sportplatz“ und „Bäckers Wiesen“ befindlichen Wohnbaufläche zur Schaffung von 15 Baugrundstücken ist zwischenzeitlich fast komplett realisiert bzw. geplant.

Als Erweiterung der bereits entlang der „Schöninger Straße“ dargestellten Wohnbaufläche bzw. als Arrondierung der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche und der westlich im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 115 „Alten- und Pflegeheim Schöning“ ausgewiesenen Wohnbaufläche bietet sich dieser Bereich städtebaulich an.

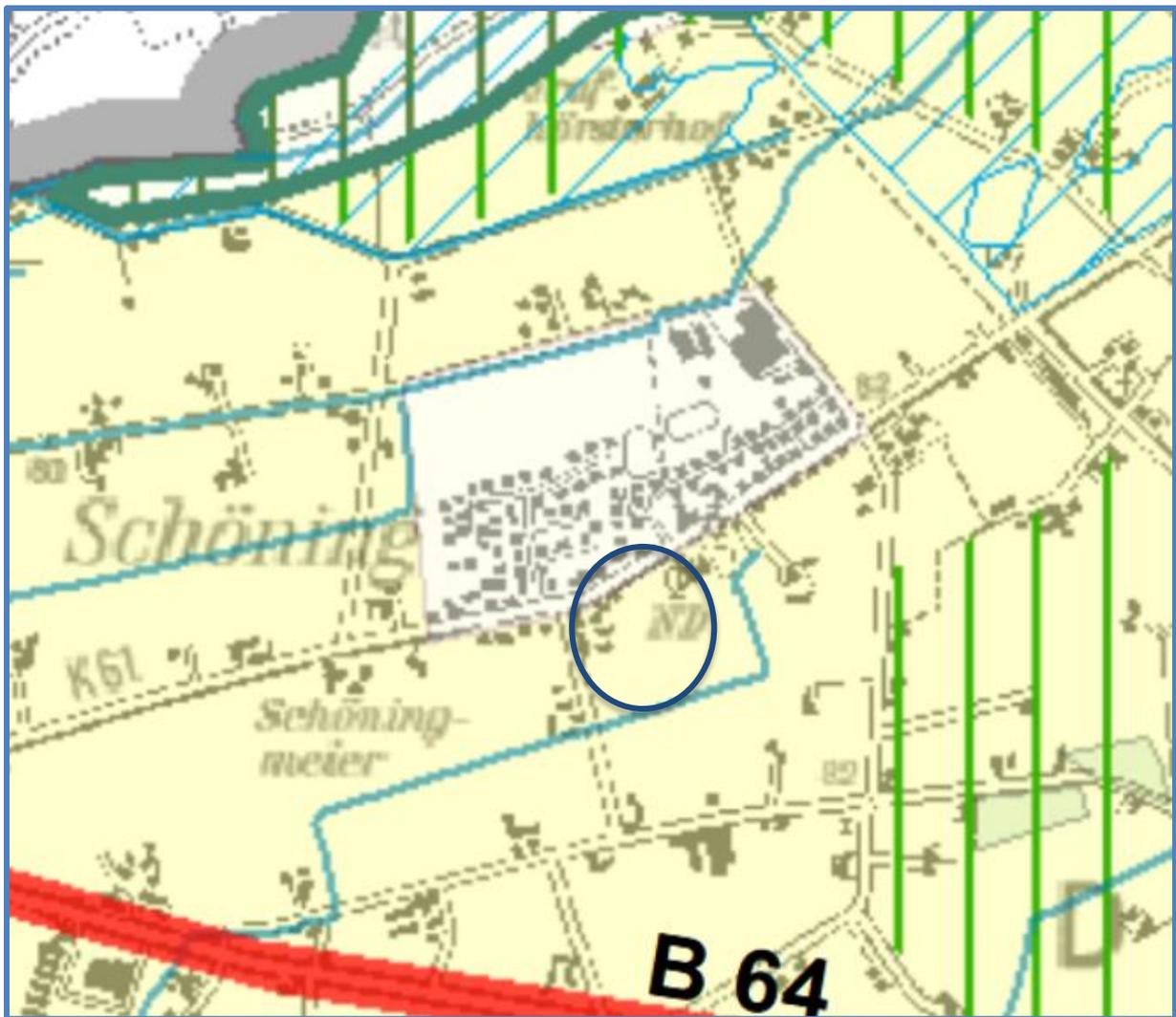
Ziel der Planung ist größtenteils die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des unabweisbaren Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Schöning. Zur Deckung des ebenfalls bestehenden Bedarfes an Grundstücken, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind, wird im nordöstlichen Geltungsbereich eine entsprechend zu nutzende Fläche ausgewiesen.

Nach Umsetzung der Maßnahme werden dem Grundstücksmarkt ca. 21 Bauplätze zur Verfügung stehen. Darin inbegriffen sind die bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 27 „Schöning“ als Wohnbaufläche ausgewiesenen bzw. in einem Fall auch bebauten Grundstücke im nördlichen, an die „Schöninger Straße“ angrenzenden Teil des Geltungsbereiches.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan überlagert den v.g. Bereich mit der Folge, dass die nun getroffenen Festsetzungen das frühere entgegenstehende Recht verdrängen.

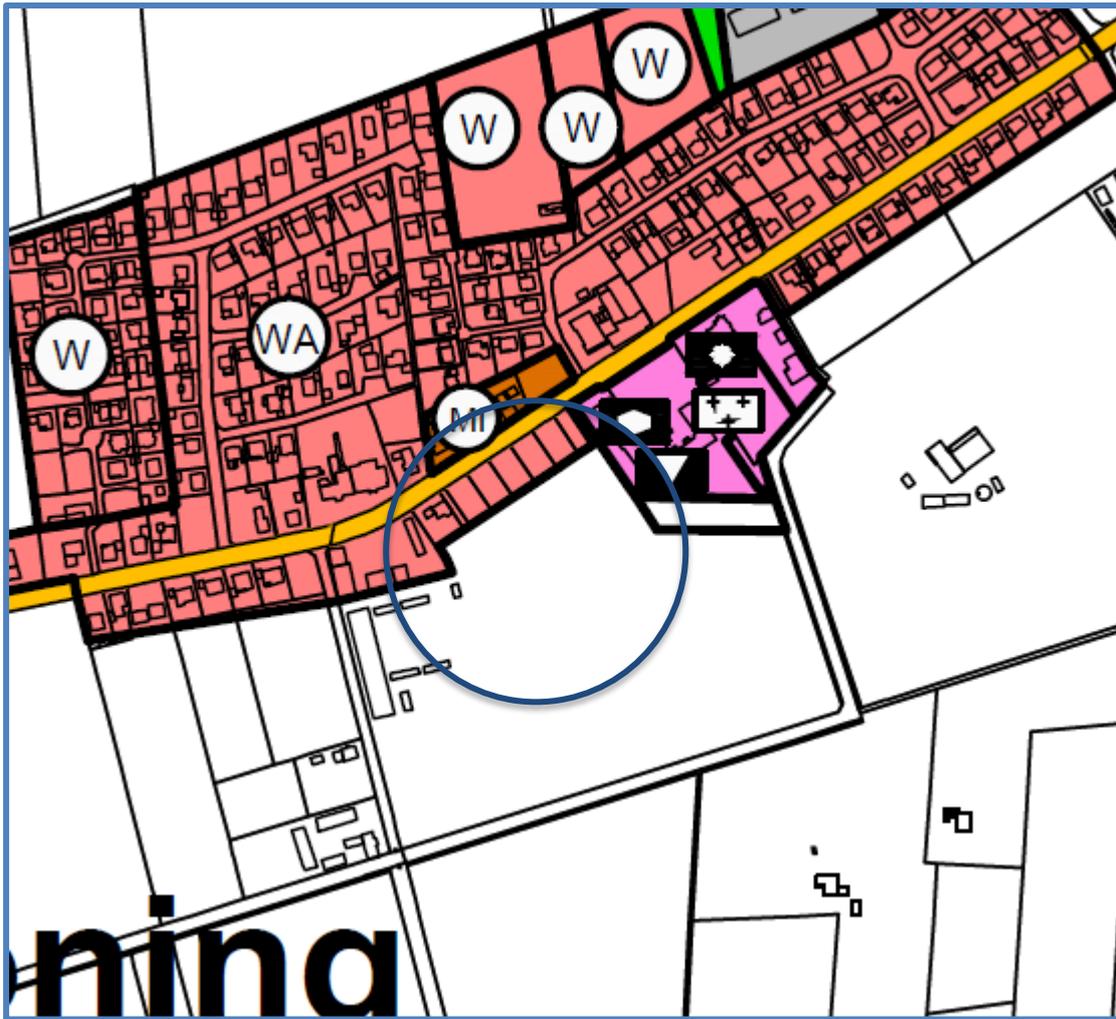
C) Planungsvorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit der Schutzfunktion „Landwirtschaftliche Kernzone“ dar.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, TA Paderborn-Höxter, ohne Maßstab

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich entsprechend nachfolgender Übersicht überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Wohnbaufläche“ dar.



Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im hier angewandten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zu beachten ist jedoch, dass auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vorab bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen ist, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Die Bezirksregierung Detmold hat im vorliegenden Planfall bereits mit Schreiben vom 22.07.2019 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

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

D) Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne

mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die gem. §§ 13b, 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigende Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm. Sie wurde aufgrund der Grundflächenzahl, die im Bebauungsplan Nr. 120 „Schnittker“ festgesetzt ist, wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße des Plangebietes:	17.685 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	14.389 m ²
Festgesetzte Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	$14.389 * 0,4 = 5.756 \text{ m}^2$

Zu beachten ist die Kumulationsregelung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall ist eine entsprechende Berücksichtigung nicht gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Danach können unter den Begriff, der weder gesetzlich noch durch höchstrichterliche Rechtsprechung definiert ist, neben den reinen Wohngebieten, § 3 BauNVO, auch allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO, mit der generellen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie kleinen Läden gefasst werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bleiben ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Schnittker“ in Delbrück-Schöning schließt ohne einen neuen, selbstständigen Siedlungsansatz entstehen zu lassen an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der bestehende Bereich bereits teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten über § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

Da mit dem § 13b BauGB der § 13a BauGB für entsprechend anwendbar erklärt wird, entfällt wie zuvor genannt insbesondere die Umweltprüfung. Unter dem Gesichtspunkt des EU-Rechts und mit Berücksichtigung des EuGH-Urteils vom 21.12.2016 und die dort enthaltene Auslegung der „kleinen Gebiete auf lokaler Ebene“, bei denen die Mitgliedstaaten nach Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie 2001/42 bestimmen können, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und die deshalb von einer Umweltprüfung freigestellt werden können, ist die Regelung des § 13b BauGB mit den europarechtlichen Vorgaben vereinbar (vgl. Beschl. VGH Bayern v. 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528).

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde jedoch nach Beschlussfassung des Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Anschluss daran wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

E) Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Einschränkend wird bestimmt, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Die durch Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht, können allerdings an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden, so dass ausreichende Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Verfügung stehen.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse von „zwei“ festgesetzt. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von dem zu bestimmenden Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bzw. obersten Abschluss des Gebäudes gemessen werden.

Die Festsetzungen für die Bestimmung der Außenwand- und Gebäudehöhen werden unterteilt in Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 25° und Gebäuden mit geneigten Dachflächen bis einschließlich 25°. Liegt die Dachneigung über 25°, so wird eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 7,50 Metern und höchstens 10,50 Metern festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis einschließlich 25° werden eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 6,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 6,00 Metern und höchstens 8,00 Metern festgesetzt. Ziel ist eine Durchmischung des Gebietes mit vielfältigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhalten und zu einem homogenen Stadtbild beitragen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird zusätzlich festgesetzt, dass für einhäufige Pultdächer sowie für Flachdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Der zur Ermittlung der v.g Höhen der baulichen Anlagen erforderliche Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt bestimmt:

Als Bezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Der Bezugspunkt ist durch eine lineare Interpolation zwischen den benachbarten, in der Planzeichnung dargestellten Straßenausbauhöhen über NHN zu ermitteln. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind als eine bauliche Einheit zu betrachten. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt über die im Mittel gemessene Höhe der festgelegten Endausbauhöhen der beiden an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu ermitteln.

Als Höhenbezugspunkt für die Grundstücke, die ausschließlich über die Schöninger Straße erschlossen werden, gilt die Oberkante der fertig ausgebauten Schöninger Straße.

Die Festsetzungen gelten auch für das bereits bebaute Grundstück Schöninger Straße 93. Das Bestandsgebäude entspricht diesen geplanten Festsetzungen und wird im Rahmen der Überplanung nicht eingeschränkt; im Gegenteil wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes deutlich erhöht.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke wird gemäß § 16 BauNVO und § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit

Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Mit der Größe wird eine städtisch verdichtete Bebauung ermöglicht, die gerade bei der Errichtung von Doppelhäusern erforderlich ist. Trotzdem bietet die Grundflächenzahl von 0,4 die Möglichkeit einer ausreichenden, aufgelockerten Bebauung, so dass die städtebauliche Zielsetzung, in den einzelnen Ortsteilen verschiedene Wohnformen zu realisieren, erreicht werden kann. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden und ist in der Umgebung auch nicht anzutreffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sind im Zufahrtbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Mit dieser Festsetzung kann bereits im Bereich der Zufahrten der zweite notwendige Stellplatz nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. im neuen Baugebiet keinen Parkdruck entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist weiterhin im (Bau-)Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei einer Lage parallel zu einer zweiten Straßenverkehrsfläche sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen, damit entlang der Straße eine offene Gestaltung erreicht wird.

Außerhalb des Zufahrtbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt, um der Zielsetzung der Schaffung einer kleinteiligen Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur gerecht zu werden. Im nordöstlichen Geltungsbereich wird die Zulässigkeit von 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude geschaffen. Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Grundstücken, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind.

Für das städtebauliche Ziel, einen geordneten Straßenraum mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie, anzulegen sind. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Die festgesetzten Maße gelten auch für Zuwegungen. Klare Strukturen unterstützen den Aspekt der Sicherheit für schwache Verkehrsteilnehmer und tragen auch zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit

bei. Auch der klimatische Effekt durch Grünstrukturen im Straßenraum wird sich positiv auf die einzelnen Wohnquartiere auswirken und der sozialen Quartiersentwicklung zugutekommen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** im Bebauungsplan festgesetzt. Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dieses gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Die Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern. In Anlehnung an die im Ortsbild vorhandenen und straßenraumprägenden Vorgartenbereiche wird diese durchgrünte und einheitliche Gestaltung aufgegriffen und innerhalb des gesamten Plangebietes fortgeführt.

Ziel der v.g. Festsetzungen ist auch der Ausschluss von sog. Stein-/Schottergärten und Kunstrasenflächen, um dem Entstehen von monotonen Vorgartenbereichen vorzubeugen. Durch die gärtnerische Gestaltung werden sowohl die ökologische Vielfalt und die Artendiversität positiv beeinflusst, indem neue Lebensräume beispielsweise für Insekten geschaffen werden als auch klimatische Vorteile dadurch erzielt, dass sich diese Flächen in heißen Sommern nicht so stark aufheizen wie versiegelte Flächen und somit positiv auf das Mikro- und Stadtklima auswirken. Darüber hinaus wird durch die geringere Flächenversiegelung die Retention von Niederschlagswasser verbessert. Auch dieser Umstand trägt zur Klimagunst bei. Kunstrasenflächen hingegen sind zwar grundsätzlich wasserdurchlässig; aufgrund der eingeschränkten Wasserspeicherkapazität des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

Zusätzlich wird zur Sicherstellung einer Durchgrünung der Fläche festgesetzt, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus nachfolgender Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Aufgrund der vorhandenen Geländestruktur wird für die Herstellung der Verkehrsflächen und der Entsorgungseinrichtungen eine Auffüllung des Geländes erforderlich. Hierzu erfolgt die **Festsetzung der Geländeoberfläche** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 20 BauGB) im Plangebiet. Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 gilt die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN). Die Geländeoberfläche ist durch eine lineare

Interpolation zwischen den benachbarten, in der Planzeichnung dargestellten Straßenausbauhöhen über NHN zu ermitteln. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

Zum Anschluss an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes für die Versickerungsmulden sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf die Höhe der jeweils ermittelten neuen Geländeoberfläche anzufüllen. Die Auffüllung darf nur mit Boden erfolgen, der für eine Versickerung geeignet ist und einen entsprechenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) aufweist.

Alle Übergänge von dem eigenen Grundstück zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch Abböschung herzustellen. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden wie folgt festgesetzt, um die baukulturellen, gestalterischen und ortstypischen Bauweisen zu unterstützen und die Identifikation der Anwohner mit dem Wohngebiet zu stärken:

Für die **Dachgestaltung** werden als Dachformen geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Aufgrund der fehlenden einheitlichen, allgemeingültigen Definition des Begriffes Flachdach wird zur deutlichen Unterscheidung eines Flachdaches zu einem geneigten Dach für ein Flachdach eine Dachneigung bis zu 5° einschließlich für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Bei der Ausführung eines einhäutigen Pultdaches 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 Wände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Aus gestalterischen Gründen werden **Dachgauben** erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Eine **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf deshalb maximal 0,50 Meter über der Straßenhöhe liegen. Gemessen wird die Straßenhöhe ab der im Mittel gemessenen, an das Baugrundstück angrenzenden und im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhe der Erschließungsstraße.

Zur **Gestaltung der Oberfläche** wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

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 Meter) 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. 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 Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune errichtet werden. V.g. Festsetzungen dienen der Sicherstellung, dass eine Abschirmung des privaten Bereichs gegenüber dem öffentlichen Bereich erfolgen kann. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

F) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes sowie die der drei nordwestlich gelegenen Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die „Schöninger Straße“ (K 61), die als Kreisstraße die direkte Anbindung an die westlich verlaufende Bundesstraße 64 (B 64) bildet. Über die B 64 besteht der unmittelbare Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von Norden mit einer Verschwenkung nach Südwesten verlaufende Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 8,00 Metern, die in einem Wendehammer mündet, der den Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug berücksichtigt. In diesem Straßenraum werden Stellplätze, Versickerungsmulden, Baumpflanzungen und die eigentliche Straßenverkehrsfläche untergebracht. Für eine potenzielle Weiterentwicklung des Wohngebietes in südlicher Richtung wird eine Erweiterungsmöglichkeit der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung über die Planstraße wird für die beiden nordöstlich gelegenen Grundstücke entlang der „Schöninger Straße“ ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die Anbindung an die östlich gelegene Gemeinbedarfsfläche, die westlich geplante Wohnbaufläche zur Unterbringung eines Alten- und Pflegeheimes sowie eine mögliche, südlich gelegene Erweiterungsfläche erfolgt jeweils über einen Fuß- und Radweg. Die Ausführung dieser Wegeverbindungen erfolgt als wassergebundene Decke, die sich sowohl optisch als auch ökologisch in die Umgebung einfügt und darüber hinaus den Erhalt des Wurzelwerkes der Bestandsbäume sichert.

2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in der nördlich verlaufenden „Schöninger Straße“ vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser von neu bebauten oder befestigten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, wurde das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, mit der Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens beauftragt. Die Untersuchung vom 28.05.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund für die dezentrale Versickerung als geeignet einzustufen ist. Unter Berücksichtigung o.g. Aufhöhungen ist somit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Trotz der v.g. bodentechnischen Geeignetheit wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück für die an die „Schöninger Straße“ angrenzenden Grundstücke festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch Anschluss an die in der „Schöninger Straße“ vorhandene Regenwasserkanalisation zu entsorgen ist (Anschluss- und Benutzungszwang). Die betreffenden Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Für die verbleibenden Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist über dezentrale Muldenversickerungsanlagen mit einer belebten Bodenzone von 0,2 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Zur Verdeutlichung enthält der Bebauungsplan eine schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu nichtunterkellerten Gebäuden und von 4,00 m zu Gebäuden mit Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsmulden für die befestigten Flächen der Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und der Zugänge zu den Wohngebäuden an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auch mit geringeren Abständen angelegt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 20 cm inkl. der Vorreinigung über eine belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von 20 cm. Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes fungiert der im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Fuß- und Radweg als Notwasserweg, über den das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird.

3. Wasser-, Stromversorgung, Telekommunikation

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die in den umliegenden Straßen vorhandenen zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Laut Mitteilung der Westfalen Weser Netz GmbH wird das geplante Baugebiet in die örtliche Stromversorgung eingegliedert. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist es notwendig, einen Kabelverteilerschrank in dem Baugebiet aufzustellen. Die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

4. Brandschutz

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.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und eingehalten.

G) Grünflächen

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes sowie zur Sicherung des dort vorhandenen Baumbestandes wird im Übergang zur vorhandenen Gemeinbedarfsfläche in östlicher Richtung eine „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Von einer Eingrünung des Planbereiches in südlicher Richtung wird bis zum Abschluss der Entwicklung der gesamten Fläche abgesehen. Durch im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke ist eine Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

H) Hinweise

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.

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

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

I) Auswirkungen der Planung

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes sowie der Agrarstruktur

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Schöning stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Die Stadt Delbrück ist sich dessen bewusst, dass agrarstrukturelle Erfordernisse bei der Abwägung konkurrierender Nutzungen zu berücksichtigen sind. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um ein Gebiet, welches im Bereich einer im Regionalplan ausgewiesenen „Landwirtschaftlichen Kernzone“ am nördlichen Rand eines insgesamt knapp 7 ha großen Acker-Feldblockes (zusammenhängend zu bewirtschaftende Einheit) liegt. Aufgrund der randlichen Lage des Plangebietes ist der verbleibende Acker-Feldblock gut zu bewirtschaften, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange nicht gesehen wird.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

In südöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer 134. 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 Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Schöninger Straße (K 61) ein. Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Datum vom 28.10.2019 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass

- auf 2/3 der Plangebietsfläche die idealtypischen WA-Werte eingehalten werden,
- gesunde Wohnverhältnisse tags auf der gesamten Plangebietsfläche gegeben sind,
- es nachts in der ersten Baureihe entlang der „Schöninger Straße“ zu Überschreitungen der Mischgebietswerte der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) kommt, so dass hier gesundes Wohnen nicht ohne Schutzmaßnahmen möglich ist.

Als Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ausgewiesen und somit passiver Schallschutz festgesetzt.

Eine derartige Festsetzung bedeutet für deren Vollzug in Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren, dass gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passiver Schallschutz, zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vom Bauherrn zu dimensionieren und zu realisieren ist.

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Passiver Schallschutz:

Für Teilbereiche des Plangebietes entlang der Schöninger Straße können gesunde Wohnverhältnisse nicht sichergestellt werden.

Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) bemessen sein müssen. In den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen sind zum Schutz vor Lärmimmissionen bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Planung lärmempfindliche Nutzungen abgewandt von der Schöninger Straße anzulegen.

Die baulichen Schutzvorkehrungen sind entsprechend dem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der DIN 4109 vorzunehmen. Für die Lärmpegelbereiche I, II und III reichen i.d.R. die ortsüblichen Bauweisen und handelsüblichen Baumaterialien aus.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis geführt wird, der die Anforderungen des zum Bebauungsplan gehörenden Schallgutachtens der Firma AKUS, Bielefeld, vom 28.10.2019 erfüllt.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Das erforderliche Artenschutzgutachten wurde mit Datum vom 12.09.2019 durch das Büro Bölte, Paderborn-Schloß Neuhaus, erstellt und kommt zu folgendem Ergebnis:

- 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.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 DSchG NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

J) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	1,77 ha
Anteilig betragen die:	
überbaubaren Flächen ca.	0,53 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	0,91 ha
öffentliche Grünfläche ca.	0,10 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,19 ha
Fuß- und Radweg ca.	0,04 ha

Delbrück, den 04.02.2021

Der Bürgermeister

gez. Peitz