STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 127
"Kita Detmolder Weg"
in
Delbrück-Lippling

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... **i**
Abkürzungsverzeichnis ..... **ii**
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen **1**
Vorbemerkung 1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans 1
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung 2
C) Planungsvorgaben 2
D) Verfahren 4
E) Planungsrechtliche Festsetzungen 4
F) Erschließung 6
G) Auswirkungen der Planung 8
H) Städtebauliche Daten 13
II. Umweltbericht **14**

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ca.	circa
DSchG NRW	Denkmalschutzgesetz NRW
gem.	gemäß
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer

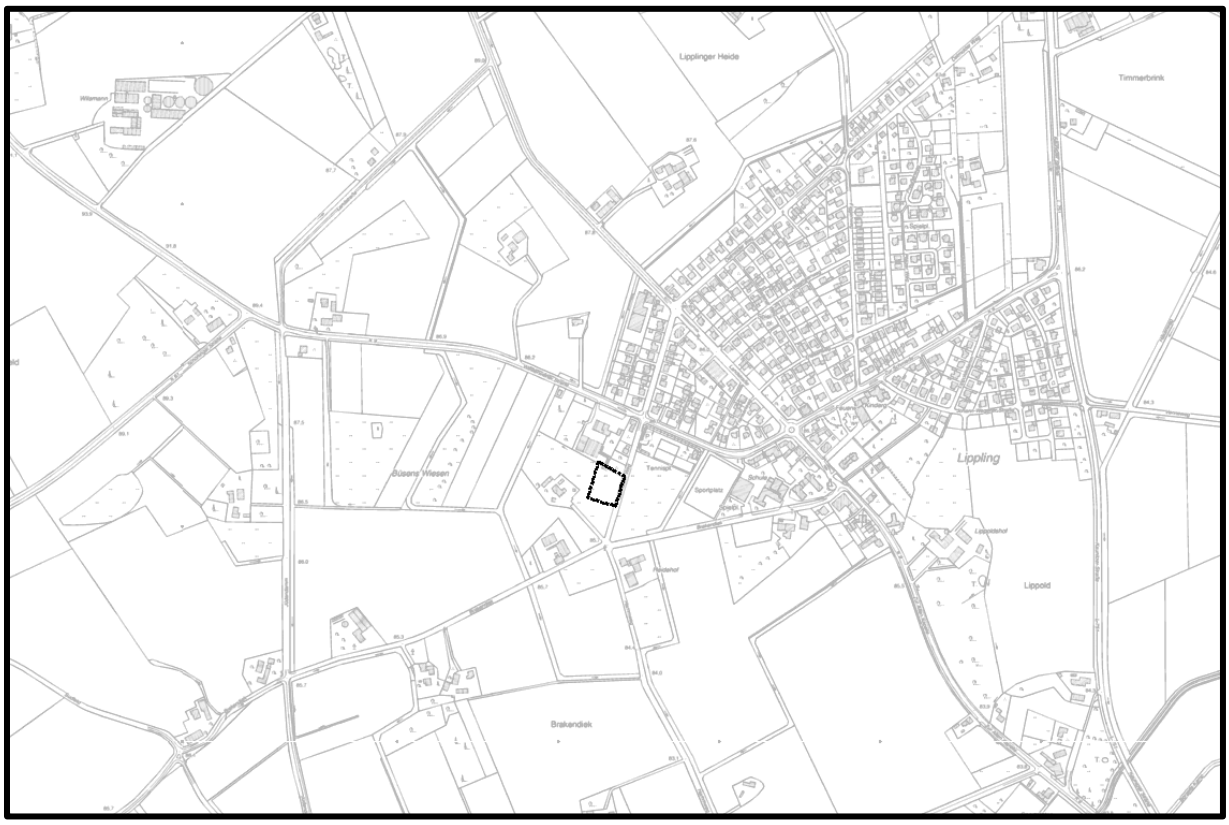
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse des Rates der Stadt Delbrück) hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Kita Detmolder Weg“ in Delbrück-Lippling beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben in der Zeit vom 21.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden. Nach Fassung des Offenlagebeschlusses durch den Rat der Stadt Delbrück am 09.02.2022 wurden sowohl die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis zum 22.03.2022 einschließlich durchgeführt.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,30 ha liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 13, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Siedlungsbereichs des Ortsteils Lippling. In den letzten Jahren ist die weitere Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils Lippling in südlicher Richtung erfolgt. So sind im Bereich zwischen der Kaunitzer Straße und der Straße „Zur Alten

Kapelle“ Wohnbauflächen entstanden bzw. werden im Bereich der Straße „Brakendiek“ entstehen. Letztere Fläche ist bereits erschlossen und wird zeitnah mit Wohnhäusern bebaut. Das Plangebiet befindet sich westlich der letztgenannten Fläche.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbestand im Randbereich entlang des Detmolder Wegs dar.

B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

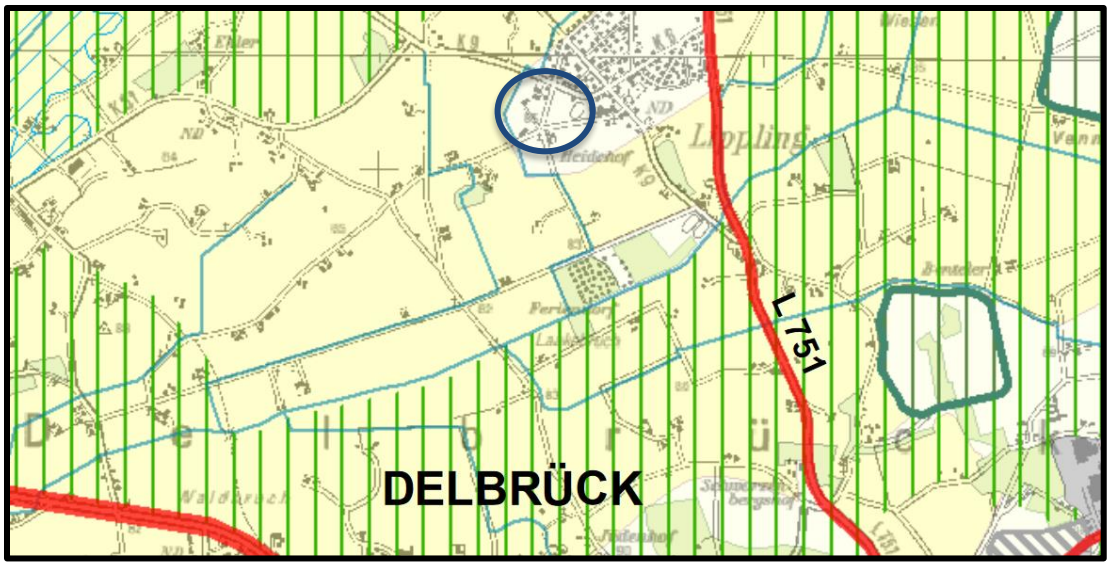
Anlass für die Planung ist die nach der Kindergartenbedarfsplanung des Jugendamts des Kreises Paderborn erforderliche Schaffung weiterer Plätze für Kleinkinder in Kindertagesstätten in Delbrück und im konkreten Fall für den Ortsteil Lippling. An dem derzeitigen, städtischen Kindergartenstandort in Lippling bestehen aufgrund der Gebäudestruktur und fehlender Grundstücksflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Alternative städtische Gebäude stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme einer neuen Fläche erforderlich ist. Im Zuge der Standortwahl wurden potentielle, ausreichend dimensionierte Grundstücke für die Errichtung einer viergruppigen Einrichtung identifiziert. Sie stehen allerdings nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht gewillt sind, ihre Grundstücke zu verkaufen bzw. zu verpachten.

Ziel der Planung ist die Deckung des bestehenden Bedarfes an einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der die fehlenden Plätze zur Betreuung der Kinder bereitgestellt werden können. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens wurde durch das Kreisjugendamt in Absprache mit der Stadt Delbrück ein Betreiber der Einrichtung sowie ein Investor gesucht. Die Fläche wird kurzfristig dem wirtschaftlichsten Anbieter, der auch ein fundiertes pädagogisches Konzept vorlegen musste, durch die Stadt Delbrück zur Verfügung gestellt.

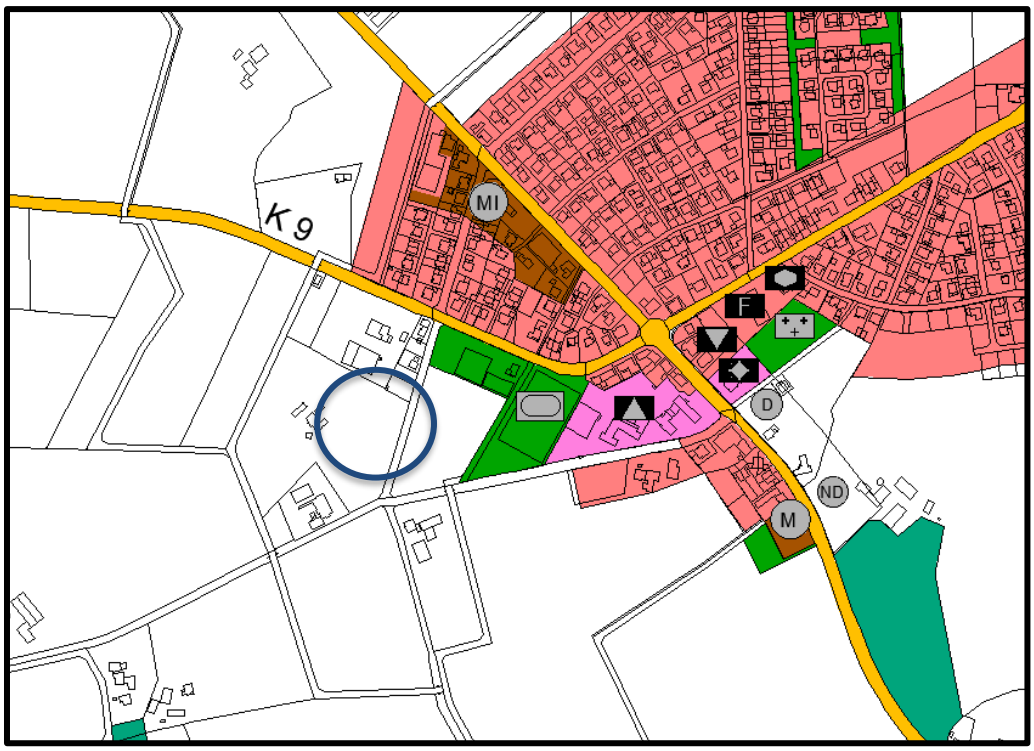
In unmittelbarer Nähe zur zuletzt entwickelten Wohnbauflächenerweiterung entlang der Straße „Brakendiek“ stellt das Plangebiet eine Arrondierung des südwestlichen Siedlungsrands von Lippling dar und bietet sich städtebaulich an. Mit der fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Kindergartens fügt sich das Plangebiet hervorragend in die Siedlungsstruktur ein und erfüllt die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. Neue, zusätzliche Verkehrswege sind nicht anzulegen, da über den Detmolder Weg eine ausreichende Erschließung für die Kindertagesstätte besteht.

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“ dar.



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



Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 69. Änderung erfolgen. Ziel ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Vorab ist bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Die Bezirksregierung Detmold hat im vorliegenden Planfall bereits mit Schreiben vom 24.03.2021 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.

D) Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 4a BauGB durchgeführt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann gleichzeitig zur Aufstellung eines Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Dieses Parallelverfahren kommt bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Kita Detmolder Weg“ zum Tragen, sodass gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans durch die 69. Änderung erfolgt.

Zunächst ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen und Gutachten 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

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Festlegung einer Geschossigkeit verzichtet. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgelegt. Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe vorgegeben, die bis zum oberstem Abschluss des Gebäudes gemessen wird. Aufgrund der für den Bereich vorliegenden Straßen- und Geländehöhen wird eine konkrete Höhe über NHN vorgeben. Diese Höhe beträgt 94,50 m über NHN und entspricht ca. einer Gebäudehöhe von 8,50 m über der vorhandenen Straße am Detmolder Weg. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Dachform ein Pult- oder Flachdach sein muss.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Zuge der fortgeschrittenen Planung wurde eine leichte Modifizierung der überbaubaren Fläche vorgenommen, die jedoch im Wesentlichen der bisherigen Größenordnung entspricht.

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 Zufahrten auf das Grundstück bzw. vom Grundstück auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche höchstens auf einer Breite von 15 m, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie, anzulegen sind. Diese Festsetzung gilt 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.

Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze soll auf dem Grundstück erfolgen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im südlichen Planbereich entsprechende **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** festgesetzt. Damit wird die oftmals schwierige Hol- und Bringsituation der Kinder der Kindertagesstätte entschärft und eine klare Regelung für die Stellplatzflächen geschaffen.

Aufgrund der vorhandenen Geländestruktur wird für die Schaffung zulässiger Rahmenbedingungen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers 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 Höhe von 85,92 m über NHN. Diese Höhe ergibt sich aus der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Höhe. Zum Anschluss an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes für die Versickerungsmulden sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf die Höhe der 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 der Planung zu stärken.

Für die **Dachgestaltung** werden als Dachformen 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 einhüftigen 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.

Eine **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Sockelhöhe darf max. 86,50 m über NHN liegen. Sie wird an der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens gemessen, maßgeblich ist dabei die oberste Ebene des Erdgeschossfußbodens.

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 der öffentlichen Straße bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen 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 m zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Zur **Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus nachfolgender Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind:

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

Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vor dem Gebäude liegenden Flächen sind 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. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Der Bereich vor dem Gebäude wird definiert als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe des Bereiches ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern. Ziel dieser Festsetzungen ist die Schaffung von Raum für Bepflanzungen und die Sicherstellung einer Durchgrünung des Plangebietes zum Erhalt der ländlichen Strukturen.

F) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende „Westerwieher Straße“ (K 9), die als Kreisstraße die Verbindung zwischen Delbrück-Lippling und der Kreisgrenze zum Kreis Gütersloh bzw. dem dortigen Rietberger Ortsteil Westerwiehe darstellt. Mit der Straße „Zur Alten Kapelle“ (K9) besteht die Anbindung in östlicher Richtung an die überörtlichen Straßen mit der Kaunitzer Straße (L 751) und der möglichen Anbindung an die B 64.

Die innere Erschließung erfolgt über den von Süd nach Nord verlaufenden Detmolder Weg, der allerdings nicht Bestandteil des Plangebietes ist. Das Plangebiet grenzt jedoch direkt an die Straßenverkehrsfläche an.

Ein Fuß- und Radweg entlang des Detmolder Wegs existiert nicht, allerdings ist durch die geringe Verkehrsbelastung auf der Straße eine gefahrlose Erreichbarkeit der Kindertagesstätte gewährleistet. Kurze Wege aus den Wohnbereichen zum Plangebiet sind somit vorhanden.

2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in den angrenzenden Straßen vorhandene Schmutzwasserkanalisation bzw. deren erforderliche Verlängerung bis an das Plangebiet heran.

Die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung ist durch die Erstellung eines Bodengutachtens (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, 15.11.2021) geklärt worden. Da ein Regenwasserkanal im Detmolder Weg nicht vorhanden ist, sind alternative Entwässerungsoptionen geprüft worden. Nach Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten (Einleitung in ein Gewässer, Variante A - Aufhöhung des Plangebiets auf einen Abstand von 1,00 m zum Grundwasser bzw. Variante B - Aufhöhung für einen Grundwasserflurabstand von 0,60 m) ist in Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde die Variante mit einem Grundwasserflurabstand von 0,60 m gewählt worden. Entscheidungsgründe für die Wahl dieser Entwässerungsvariante waren die vorhandene Höhe des Detmolder Wegs, der ziemlich genau auf der Höhe der erforderlichen Anfüllung liegt. Bei Variante A hätte das vorhandene Gelände deutlich über die vorhandene Straßenhöhe angefüllt werden müssen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Bodenbewegungen ist diese Variante ausgeschlossen worden, da auch Variante B mit den entsprechenden Vorgaben zur Anlage der Versickerungsmulde eine gemeinwohlverträgliche Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

Es wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass eine dezentrale Mulden-Versickerungsanlage errichtet werden muss. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Schächte sind unzulässig. Die Versickerungsmulde muss eine belebte Bodenzone von 0,30 m aufweisen und darf maximal eine Muldentiefe von 0,35 m bekommen. Hierbei ist zu beachten, dass die maximale Wassertiefe höchstens 0,25 m betragen darf, um ein Freibord von 0,10 m zu gewährleisten. Zu nichtunterkellerten Gebäuden ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten, zu unterkellerten Gebäuden 6,00 m. Des Weiteren ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsanlagen 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. Sinnvoll ist eine Positionierung innerhalb des späteren Gartenbereiches. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sollte sichergestellt werden, dass bei einem Regenereignis keine Gefahr für Kinder durch eingestautes Wasser entsteht. Auf der Planzeichnung findet sich eine schematische Darstellung einer Mulde sowie ein Hinweis auf das zu beachtende Bodengutachten.

3. Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die in der Umgebung vorhandenen Leitungen.

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 48 m³/h wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrzufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten.

G) 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 Lippling stehen außer der in Anspruch genommenen Wiesenfläche keine aus ökologischer Sicht geringwertigere Fläche zur Verfügung.

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

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

Ebenfalls als Hinweis werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan übernommen:

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen,
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen,
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung.

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen außerhalb des Plangebiet wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im

Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

2. Belange des Immissionsschutzes

Eine Betroffenheit des Plangebiets durch Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe oder des Straßenverkehrs kann ausgeschlossen werden, da die Distanz von den Betrieben zum Plangebiet sehr groß ist und es sich bei der geplanten Nutzung nicht um Wohnen handelt. Die Entwicklung der angrenzenden Betriebe wird durch die näher am Immissionsort liegenden Wohnhäuser bereits begrenzt, die deutlich höhere Schutzansprüche aufweisen als die geplante Gemeinbedarfsfläche.

Auswirkungen durch das Plangebiet auf die umgebende Wohnnachbarschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Einrichtung verbundenen Geräusche sind als ortsüblich und sozialadäquat zu werten. Von einer signifikanten Erhöhung der Verkehrszahlen ist nicht auszugehen, so dass nicht mit einer unzumutbaren Lärmbelästigung der Wohnnachbarschaft zu rechnen ist.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, Februar 2022, erfolgten Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu dieser Bebauungsplan-Aufstellung sowie dem parallel verlaufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ermittelt und bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS O. J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Es wird zunächst der Biotopwert vor der Bebauung ermittelt (Bestandswert). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes nach erfolgter Bebauung. Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechender Kompensationsfläche, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten ist. In der folgenden Tabelle sind die im Plangebiet des Bebauungsplans vorkommenden Biotoptypen, ihre Flächenanteile und deren Biotopwerte vor und nach der Bebauung dargestellt. Darauf aufbauend wird der Kompensationsbedarf ermittelt.

Bestandswert				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	2.999	3	8.997
	Summe			**8.997**
Planwert				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	1.400	0	0
1.1 / 4.3	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) [20 % des nicht überbaubaren Bereichs]	320	0	0
	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen [80 % des nicht überbaubaren Bereichs]	1.279	2	2.558
	Summe			**2.558**
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauungsplanänderung:				
8.997 – 2.558 = 6.439				

Das so festgestellte Kompensationsdefizit i.H.v. 6.439 Wertpunkten wird auf einer externen, vom Kreis Paderborn entsprechend anerkannten Fläche in der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstück 2 ausgeglichen. Auf der insgesamt 9.207 m² großen Fläche erfolgte eine Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. Dabei wird mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m² gerechnet. Um den Ausgleich von 6.439 Punkten vollständig zu erbringen, werden 1.610 m² dieser Fläche benötigt.

Laut Hinweis der Bezirksregierung Detmold liegt der Änderungsbereich laut Fachbeitrag Naturschutz des LANUV zur Regionalplanneuaufstellung im Biotopverbund II mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Da der Biotopverbund weiterhin gewährleistet wird, kann die Fläche für die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommen werden.

Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Rahmen des durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, Januar 2022, erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Die v.g. Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Kita Detmolder Weg“ werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Äcker
- Fettwiesen und -weiden
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude

- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den 1. Quadranten des Messtischblattes 4217 erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 34 Arten (2 Fledermausarten und 32 Vogelarten), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 2. September 2021 begangen, um die relevanten Strukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten zu untersuchen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet. Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten. Die Grünlandfläche im Plangebiet ist in ihrer Struktur und Ausstattung generell geeignet, eine Lebensraumfunktion für Offenlandarten zu übernehmen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden und Westen unterliegt dieser Lebensraum jedoch bereits akustischen und optischen Störwirkungen. Dem Plangebiet kann eine potenzielle Eignung als nichtessenzielles (Teil-)-Nahrungshabitat für Vogelarten mit großen Raumansprüchen und störungsunempfindlichen Vogelarten der Kulturlandschaft sowie als nichtessenziel-les (Teil-)Jagdgebiet für einige Fledermausarten zugesprochen werden. Während der Ortsbegehung wurden mehrere Rauch- und Mehlschwalben beobachtet, die über dem Plangebiet und den Grünlandflächen in der Umgebung jagten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Kita Detmolder Weg“ in Verbindung mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück hat unter Einhaltung der genannten, allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.

Die v.g Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Ebenfalls als Hinweis werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan übernommen:

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

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. 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.

H) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	0,30 ha

Anteilig beträgt die:

Gemeinbedarfsfläche	0,14 ha
nicht überbaubare Fläche ca.	0,16 ha

Delbrück, den 07.04.2022

Der Bürgermeister

gez. Peitz

II. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der so erforderliche Umweltbericht, Februar 2022, wurde durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, erstellt und ist der Begründung als eigenständiges Dokument beigefügt.

Zur Vermeidung überflüssiger Doppelprüfungen wird i.S.d. Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB ein Umweltbericht sowohl für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 127 „Kita Detmolder Weg“ als auch für die im Parallelverfahren verlaufende 69. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.