

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück (Höber Westenholz)

Planungsanlass

Anlass der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen überwiegend für den individuellen Wohnungsbau sowie für den Bau von Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Westenholz. In Fortführung der bestehenden Wohnbebauung bietet sich die Entwicklung der geplanten Fläche städtebaulich an.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Durchführung des 66. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.12.2020 im Amtsblatt der Stadt Delbrück öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 16.02.2021 bis 17.03.2021 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachgemeinden stattgefunden. Nach Beschluss des Rates vom 15.06.2023 und entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.08.2023 erfolgte die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis zum 04.09.2023 einschließlich. In seiner Sitzung am 28.09.2023 hat der Rat der Stadt Delbrück über die während der Beteiligungsphasen vorgebrachten Stellungnahmen beraten und entschieden sowie den Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit Verfügung vom 03.11.2023 hat die Bezirksregierung Detmold die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Delbrück erfolgte am 13.11.2023.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung darzulegen sind. Der Umweltbericht aus 07/2023, erarbeitet durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, wurde der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

Der durch die Umsetzung der Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens kompensiert. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes ist eine entsprechende Eingriffsermittlung und -bewertung vorgenommen worden. Anhand der nachstehenden Übersicht ist der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt worden.

Bestandswert				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Biotop- punkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	1.164	0	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	115	1	115
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung ohne Gehölzbestand	110	2	220
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend [Acker, Ackergras]	28.491	2	56.982
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen [Garten, Rasenfläche (Parkplatz)]	5.146	2	10.292
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	15	3	45
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	539	5	2.695
	Summe	35.580		70.349
Planwert				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Biotop- punkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	5.837	0	0
1.1 /	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) [40 % WA-Flächen]	11.679	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen [60 % WA-Flächen]	17.518	2	35.036
4.6	Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen) [öffentliche Grünfläche – Spielplatz]	546	4	2.184
	Summe	35.580		37.220
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauungsplanänderung:				
70.349 – 37.220 = 33.129				

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es entsprechend des Nachweises der Schaffung von 33.129 Biotoppunkten. Der Kompensationsbedarf soll auf der durch den Kreis Paderborn anerkannten Ökokontofläche DE 152 in der Gemarkung Westenholz, Flur 14, Flurstücke 16 (tlw.) und 18 (tlw.) nachgewiesen werden.

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. Im Zusammenhang mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Äcker
- Fettwiesen
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Höhlenbäume
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den 2. Quadranten des Messtischblattes 4216 „Mastholte“ erbringt Hinweise auf das Vorkommen von

insgesamt 41 Arten (fünf Fledermausarten, 35 Vogelarten und eine Amphibienart), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 19. Juli 2023 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. Ackerflächen stellen grundsätzlich potenzielle Lebensräume für Offenlandarten dar. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch, bedingt durch die Ortsrandlage des Plangebiets und der damit einhergehenden Störwirkungen der benachbarten Bebauung, stark eingeschränkt. So können diese Flächen keine Lebensraumfunktion für störungsempfindliche Bodenbrüter übernehmen.

Der Plangebietsfläche kann eine potenzielle Eignung als nichtessenzielles (Teil-)Nahrungshabitat für Vogelarten mit großen Raumansprüchen und störungsunempfindlichen Vogelarten der Kulturlandschaft sowie als nichtessenzielles (Teil-)Jagdgebiet für einige Fledermausarten zugesprochen werden. Horst- oder Koloniebäume wurden bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. Während der Ortsbegehung konnte innerhalb des Plangebiets keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte oder Unterschlupf von Tierarten festgestellt werden. Die Gehölze im Plangebiet können eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagende Fledermausarten übernehmen. Auch eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist nicht auszuschließen. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes können eine Funktion als Fortpflanzungshabitat und Ruhestätte für Vogel- und Fledermausarten übernehmen. Diese waren während der Ortsbegehung nicht öffentlich zugänglich. Die Scheune wies zwei Einflugmöglichkeiten, ein offenes Fenster sowie ein fehlender Ziegel, für Vogelarten und Fledermäuse auf. Die Remise ist zu einer Seite offen und bietet so Einflugmöglichkeiten. Eine Kontrolle in den Gebäuden nach Brutplätzen von gebäudebrütenden Vogelarten oder möglichen Fledermausquartieren war nicht möglich. An der Außenfassade Die Straßenbäume nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet können einige Höhlungen und Stammrisse aufweisen, welche ggf. eine Quartierfunktion für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten übernehmen könnten. Durch die Belaubung wurden keine Höhlungen und Stammrisse erfasst. Sie werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans jedoch nicht beansprucht. Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet ergaben sich bei der Ortsbegehung nicht.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 117 „Höber“ aufgenommen.

Immissionsschutz

Die Würdigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt ebenfalls im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens. Die durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, durchgeführte Schalltechnische Untersuchung vom 10.12.2019 bzw. der aufgrund vorgenommener Planänderungen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fortschreibung vom 17.01.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet tags und nachts eingehalten werden.

Das mit Datum vom 08.09.2020 durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, erstellte Geruchsgutachten ist aufgrund der neu veröffentlichten TA Luft neu erstellt worden. Das Gutachten vom 17.01.2022 kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsbelastungen zwischen 9 % und 15 % der Jahresstunden zu verzeichnen sind. Der idealtypische Immissionswert der TA Luft für Wohngebiete in Höhe von 10% der Jahresstunden wird hierbei im südlichen Bereich des Plangebietes eingehalten. Im nördlichen Bereich wird dieser Wert überschritten.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes erreicht die Geruchsbelastung Werte bis zu 15% der Jahresstunden. Die Geruchsbelastung liegt hier in einer Größenordnung, wie sie als durchaus typisch für den Übergang von einem Dorfgebiet bzw. Wohngebiet zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich einzustufen ist. Die Werte werden für derart gelegene Wohngebiete als allgemein zulässig erachtet, denn gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Da hier nach wie vor gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und aufgrund der angespannten Grundstücksmarktsituation bzw. der Lage im Siedlungsraum geeignete Flächen in Westenholz nicht zur Verfügung stehen, soll nicht auf die Entwicklung dieses Bereiches als Wohnbaufläche verzichtet werden. Die Geruchsmissionen von bis zu 15% der Jahresstunden werden als zulässig erachtet.

Gewässer- und Bodenschutz

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

In dem Änderungsbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, vom 09.07.2020 wurde überprüft, ob in dem Gebiet Verunreinigungen des Oberbodens vorhanden sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keinerlei Auffälligkeiten erkannt wurden.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Fließgewässer 105. Dieses Gewässer wird im Rahmen der Neuverlegung der Schmutzwasserleitung von der geplanten Pumpstation zum vorhandenen Kanalnetz im Osten, verrohrt. Anschließend wird dieser Bereich mit einem Fußweg überbaut, der für die Verbindung entlang der Knäppenstraße erforderlich ist. Die ökologische Bedeutung wird im Rahmen des Ausbaus betrachtet, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung liegt.

Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Über die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss am 21.09.2023 beraten sowie im Rat der Stadt Delbrück am 28.09.2023 entschieden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung nicht in Betracht.