



STADT DELBRÜCK

66. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	1
Vorbemerkung	1
A) Geltungsbereich, übergeordnete Planung	1
B) Planungsanlass	2
C) Belange des Boden- und Gewässerschutzes	3
D) Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege.....	3
E) Immissionsschutz	6
F) Entsorgung Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
G) Brandschutz.....	7
H) Verkehrliche Erschließung	7
I) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
II. Umweltbericht.....	9

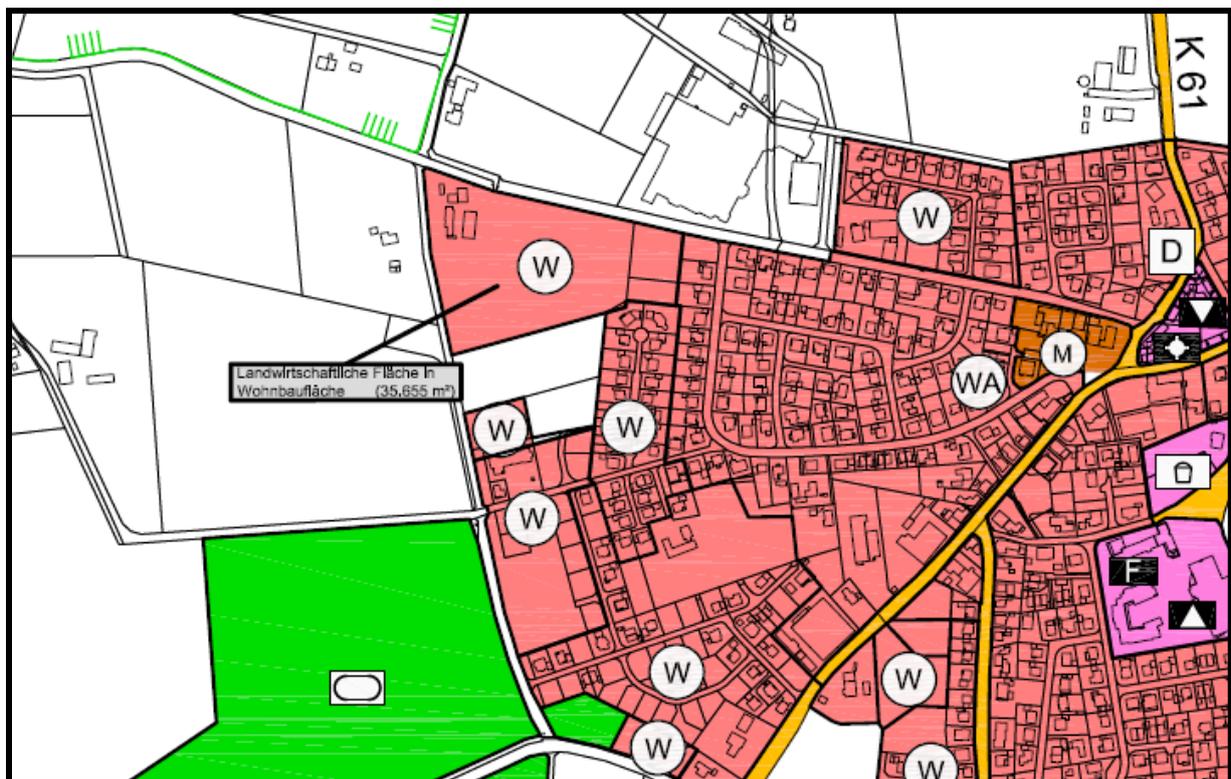
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Höber" in Delbrück-Westenholz und der erforderlichen 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück beschlossen. Der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde am 17.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 16.02.2021 bis zum 17.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 15.06.2023 hat der Rat der Stadt Delbrück schließlich die Offenlage der Flächenutzungsplanänderung beschlossen, welche in der Zeit vom 04.08.2023 bis zum 04.09.2023 einschließlich durchgeführt wurde.

A) Geltungsbereich, übergeordnete Planung

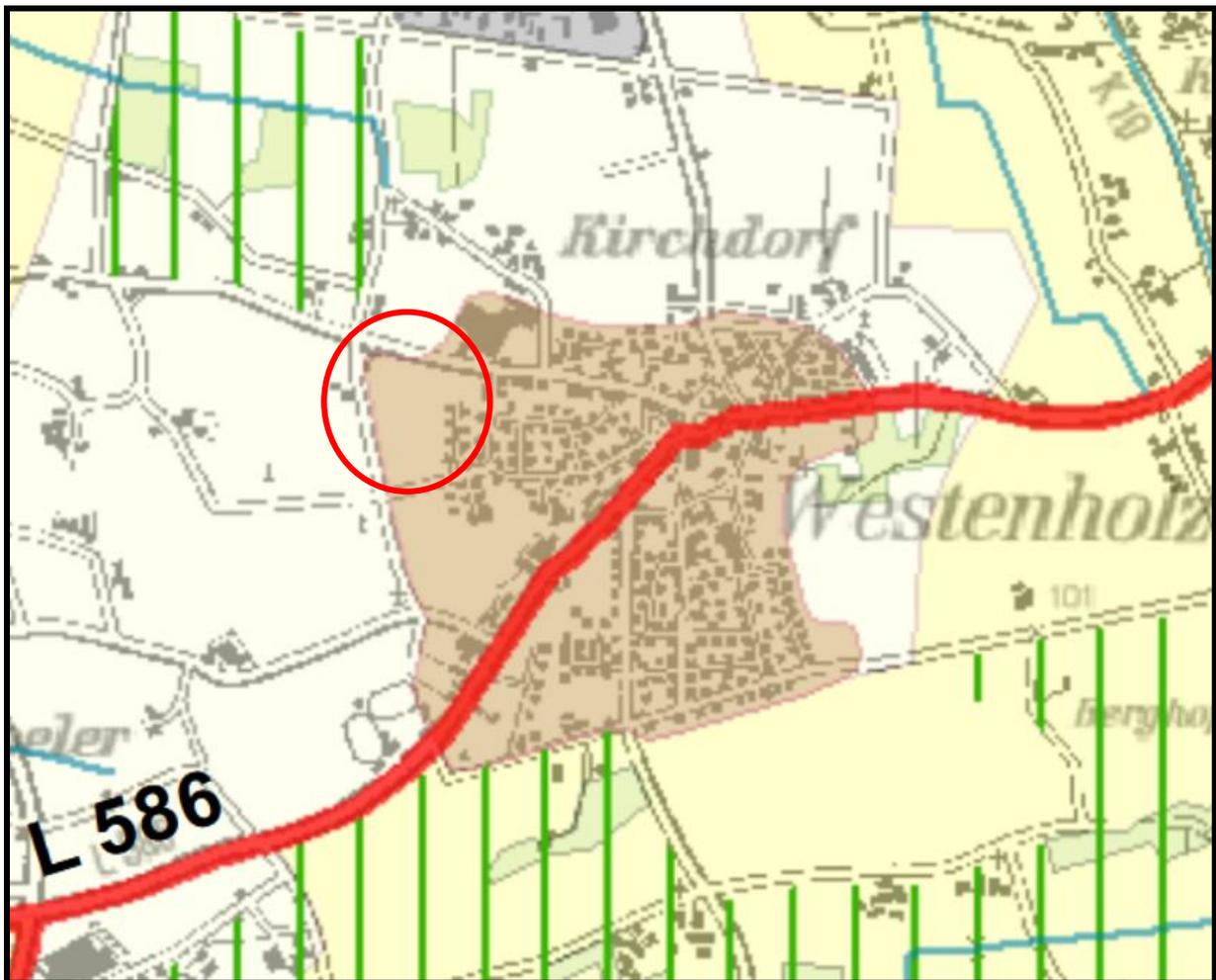
Der Bereich der 66. Änderung zur Größe von ca. 3,56 ha befindet sich in der Gemarkung Westenholz, Flur 29 und ist aus nachstehender Übersicht ersichtlich:



Ausschnitt aus dem Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich der Änderung als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Auch im Entwurf des neuen Regionalplans OWL wird der Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.



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

Die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 03.06.2019 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

B) Planungsanlass

Die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz macht eine entsprechende Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Der Planbereich dient der kurzfristigen 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist nunmehr vorgesehen, den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) darzustellen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 117 „Höber“ in Delbrück-Westenholz wird die detaillierte Planung dieses Bereiches durchgeführt und mögliche Auswirkungen werden untersucht.

C) Belange des Boden- und Gewässerschutzes

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.

D) Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

Bei dem hier in Rede stehenden Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine im Nordwesten des Geltungsbereiches gelegene Hofstelle, die aufgrund der Aufgabe des Betriebes ebenfalls überplant wird.

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Ackerfläche eingenommen, die zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (19. Juli 2023) mit Mais bestanden war. Östlich schließt sich an die Ackerfläche parallel zur „Knäppenstraße“ eine regelmäßig als Parkplatz genutzte Rasenfläche an. Des Weiteren befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets eine artenarme Grünlandfläche mit homogener Bestandshöhe (Ackergras). Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einzeln aufstockenden Eichen, Eschen, Birken, Magnolie, Walnuss sowie Obstgehölzen (Apfel, Kirsche, Pflaume). Im Norden begrenzt die „Knäppenstraße“, im Osten der „Malvenweg“ sowie eine Wohnbebauung das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet durch eine ebenfalls vorhandene Wohnbebauung und einer Ackerfläche begrenzt. Westlich des Plangebietes liegt ein technischer Entwässerungsbau in einer Hochstaudenflur am Wirtschaftsweg „Am Hügel“. Weiter nördlich des technischen Entwässerungsbaus stockt ein kleiner Gehölzbestand (Birken, Linden und Eichen (BHD ca. 100 cm)) im anliegenden Garten am Wirtschaftsweg an. Weitere Gehölze mit Straßengraben befinden sich entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges sowie entlang der nördlich verlaufenden „Knäppenstraße“. Die Straßenbäume stellen sich überwiegend als Hainbuchen mit Brusthöhendurchmessern (BHD) zwischen ca. 40 und 50 cm und Birken dar. Im östlichen Randbereich des Plangebiets handelt es sich dabei ausschließlich um Obstbäume (Apfel, Pflaume, Kirsche), die zum Teil einen BHD von ≥ 40 cm aufweisen, um junge gepflanzte Apfelbäume (BHD ca. 5–10 cm) und einen Walnussbaum.

In der relevanten Umgebung des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-4216-0014 „Moese“ sowie eine Biotopverbundfläche (VB-DT-PB-4216-0006).

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 durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, 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	Wertfaktor	Biotoppunkte
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	Wertfaktor	Biotoppunkte
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.

Auf der insgesamt 56.119 m² großen Fläche erfolgte eine Umwandlung der anstehenden „Intensivwiese, -weide, artenarm“ in „Magerweide, gut ausgeprägt“, womit eine Wertsteigerung

von 3 Wertpunkten/m² erreicht wird. Der Gesamtumfang der Ökokontofläche beträgt 168.357 Wertpunkte, von denen bereits 35.707,4 Wertpunkte in Anspruch genommen wurden (STADT DELBRÜCK 2023B). Der Gesamtumfang der Ökokontofläche DE 152 des Kreises Paderborn ist ausreichend, um den erforderlichen Kompensationsbedarf von 33.129 Wertpunkten auszugleichen. Der Ausgleich gilt damit als vollständig erbracht.

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 so-

wie 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.

E) 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 geeignetere Flächen in Westenholz nicht zur Verfügung stehen, soll nicht auf die Entwicklung dieses Bereiches als Wohnbaufläche verzichtet werden. Die Geruchsimmissionen von bis zu 15% der Jahresstunden werden als zulässig erachtet.

F) Entsorgung Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt über einen Freigefällekanal zur neu zu errichtenden Pumpstation im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches. Von dort wird die Verlegung eines Schmutzwasserkanals erforderlich, um das anfallende Schmutzwasser mittels Druckrohrleitung nach Osten in Richtung Ortslage zu transportieren. Im Osten erfolgt ein Anschluss an die bereits vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Im Rahmen der Erstellung eines Bodengutachtens durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, vom 09.07.2020 wurde ermittelt, dass der Untergrund für die dezentrale Versickerung als geeignet einzustufen ist. Unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes sind Versickerungen jedoch ausschließlich nach einer Geländeaufhöhung mit geeignetem Material um mindestens 0,40 m zulässig. Die entsprechend erforderlichen Festsetzungen finden sich im Bebauungsplan Nr. 117 „Höber“.

Unabhängig davon wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück für Teilflächen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch Anschluss an die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation zu entsorgen ist (Anschluss- und Benutzungszwang). Für die verbleibenden Grundstücke wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser über dezentrale Muldenversickerungsanlagen zu versickern ist.

G) Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen sind. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

H) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches erfolgt im Nordosten über eine Anbindung an die vorhandene „Knäppenstraße“ sowie im Südwesten über den vorhandenen Wirtschaftsweg „Am Hügel“. Die Erschließung der Grundstücke in dem Bereich der ehemaligen Hofstelle erfolgt wie bisher im Norden über die „Knäppenstraße“ sowie über den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg „Am Hügel“.

Im Osten des Änderungsbereiches wird im Bebauungsplan eine „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ ausgewiesen, welche als Parkfläche für das nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Einrichtungshaus dient. Die Anbindung dieses Bereiches erfolgt über die innerhalb des Planbereiches geplante Erschließungsstraße.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch nahegelegene Haltestellen der Buslinie S 40 sowie die schulrelevanten Buslinien 444.1 / 444.2, De4.2 / De4.3 und Dy4.2 / Dy4.3 gewährleistet.

I) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutz-

gesetz 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.

Delbrück, den 28.09.2023

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 aus dem Juli 2023 wurde durch das Büro Mestermann, Warstein, erstellt und ist der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

Zur Vermeidung überflüssiger Doppelprüfungen wird i.S.d. Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB ein Umweltbericht sowohl für die hier in Rede stehende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die im Parallelverfahren verlaufende Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 117 „Höber“ erstellt.