



STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 117

"Höber" in Delbrück-Westenholz

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

I. ZIELE UND ZWECKE SOWIE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	1
<hr/>	
VORBEMERKUNG	1
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	1
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	2
C) PLANUNGSVORGABEN	3
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
E) ERSCHLIEßUNG	9
F) GRÜNFLÄCHE	12
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
1. BELANGE DES BODEN-, GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZES	12
2. BELANGE DES LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZES	13
3. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	18
4. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	19
H) STÄDTEBAULICHE DATEN	20
II. UMWELTBERICHT	21
<hr/>	

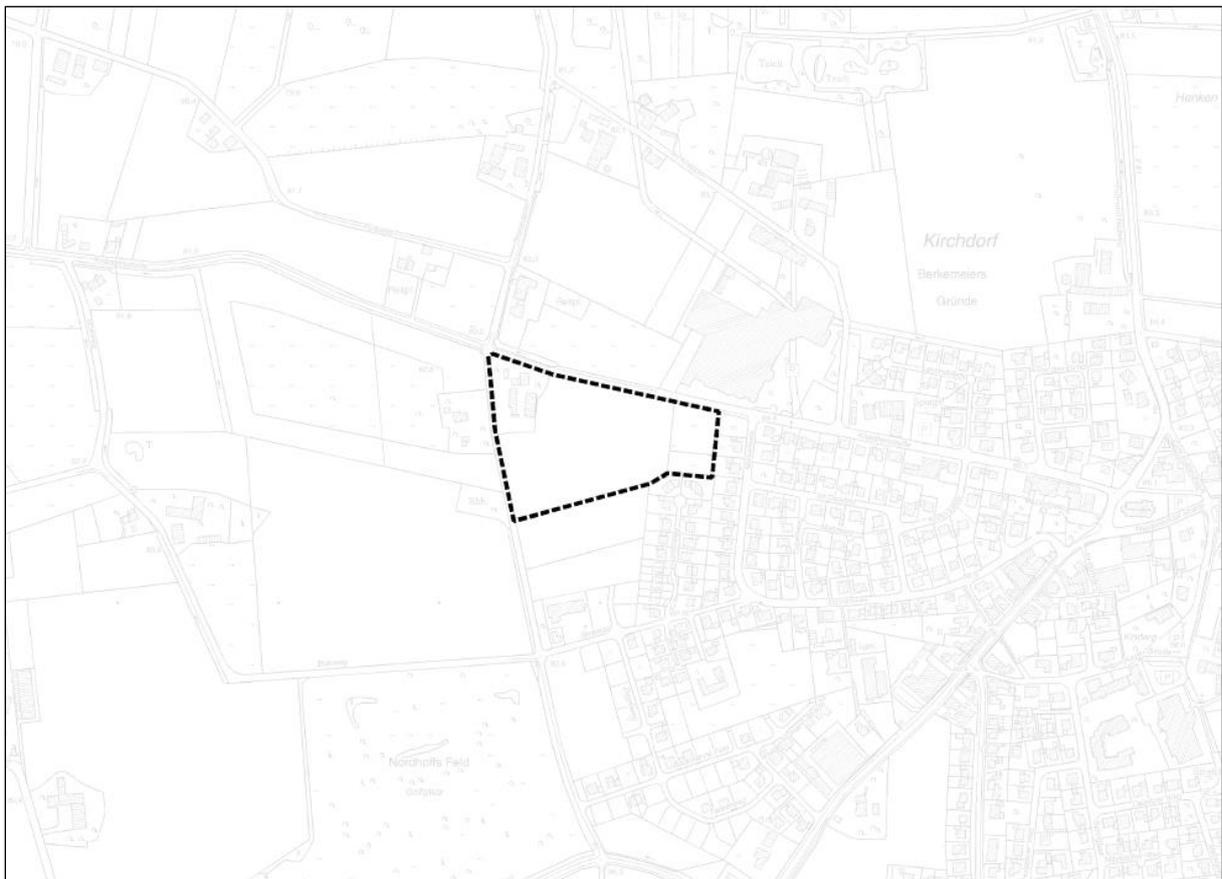
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Höber" in Delbrück-Westenholz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2020 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 16.02.2021 bis 17.03.2021 stattgefunden. In seiner Sitzung am 15.06.2023 hat der Rat der Stadt Delbrück schließlich die Offenlage des Bebauungsplanes bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen, welche in der Zeit vom 04.08.2023 bis zum 04.09.2023 einschließlich durchgeführt wurden.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 29, und ist aus nachstehendem Lageplan, der keine Planaussagen enthält, ersichtlich.



Der Geltungsbereich wird im Norden durch die „Knäppenstraße“, im Osten durch die vorhandene Bebauung westlich des „Malvenweg“, im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und eine Ackerfläche sowie im Westen durch den Wirtschaftsweg „Am Hügel“ begrenzt. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung ist der Geltungsbereich im Osten verkleinert worden, sodass

eine freie Fläche und teilweise vorhandene Wohnbebauung am Malvenweg nicht mehr Bestandteil des Plangebietes sind.

Der östliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen, die bislang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 „Malvenweg“ in Delbrück-Westenholz liegen. Der neue Bebauungsplan überlagert damit den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das frühere entgegenstehende Recht verdrängen.

Mit in den Geltungsbereich integriert ist die landwirtschaftliche Hofstelle im Nordwesten des Plangebietes. Aufgrund der bereits erfolgten Aufgabe des Betriebes wird dieser Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche überplant.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz, die sich anhand der von der Stadt Delbrück geführten Liste der Bewerber für städtische Grundstücke belegen lässt.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden. Laut städtischem Baulückenkataster befinden sich in Westenholz aktuell 35 Baulücken in einer Größenordnung von ca. 2,5 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.

Der ca. 3,56 ha große Bereich dient im Wesentlichen der kurzfristigen Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau im Ortsteil Westenholz. Zur Deckung des ebenfalls bestehenden Bedarfes an Grundstücken, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind, werden im nordöstlichen Geltungsbereich entsprechend zu nutzende Flächen ausgewiesen.

In den östlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ aufgenommen, die dem nördlich gelegenen Einrichtungshaus als Parkplatz dient.

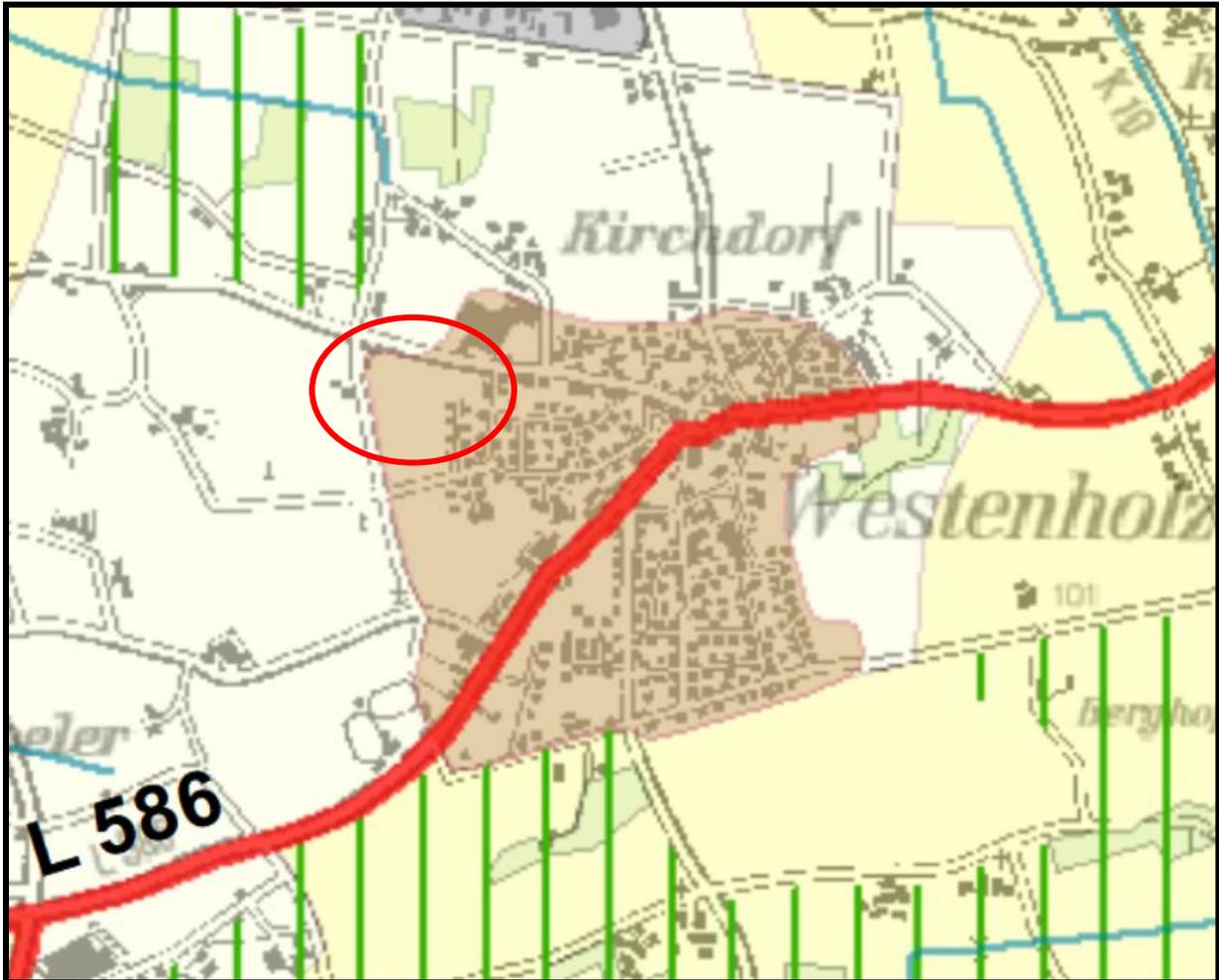
Im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Standort für eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zur Schaffung einer für die Größe des Bereiches angemessenen Spieleinheit berücksichtigt. Bei einer Erweiterung des Baugebiets in südlicher Richtung besteht die Möglichkeit, den Spielplatz mit einer ausreichend großen Flächengröße, entsprechend des Spielplatzkonzepts der Stadt Delbrück, zu entwickeln.

Nordwestlich innerhalb des Plangebietes wird zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ (Pumpstation) ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Entwicklung der geplanten Fläche in Fortführung der bestehenden Wohnbebauung an. Nach Umsetzung der Maßnahme werden dem Grundstücksmarkt ca. 43 Bauplätze zur Verfügung stehen.

C) PLANUNGSVORGABEN

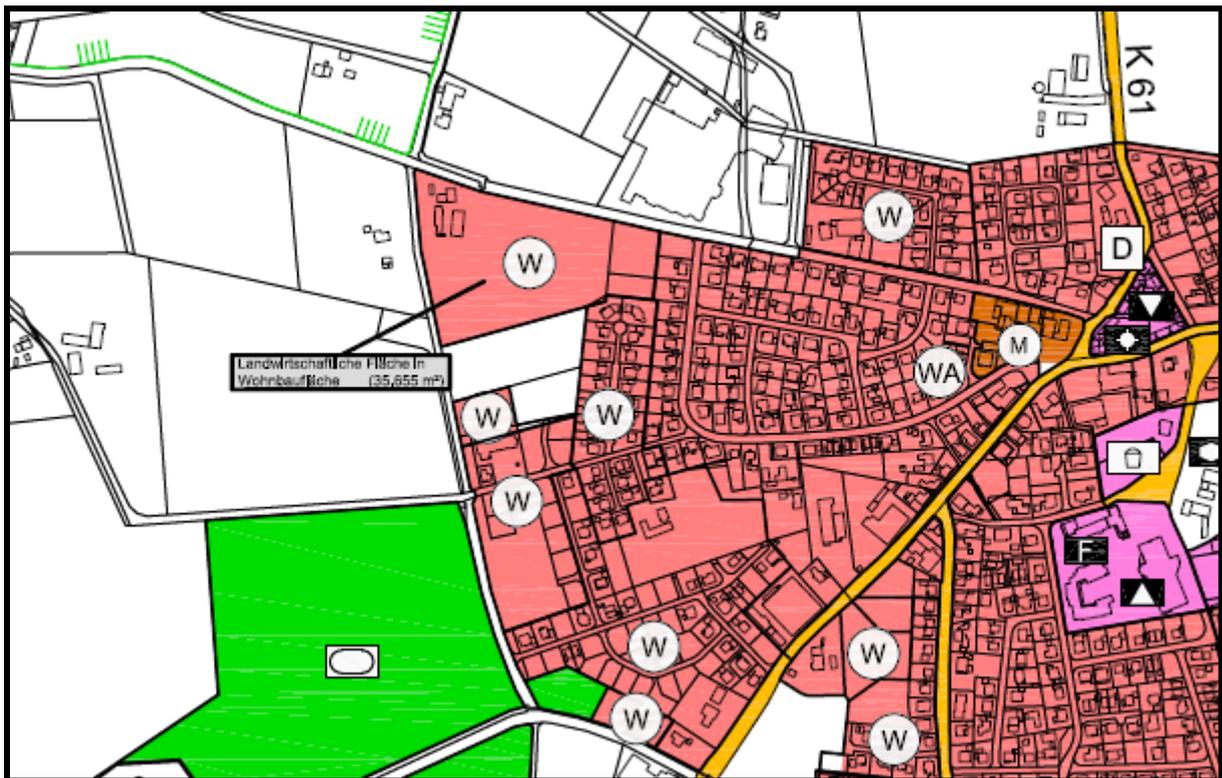
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.



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

Auch der Entwurf des neuen Regionalplans OWL sieht eine Darstellung der Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vor.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Durchführung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren (66. Änderung) erfolgt.



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

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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Siedlungsstruktur auf das neue Baugebiet zu übertragen und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht. Es gibt ausreichend Flächen im Stadtgebiet, auf denen eine entsprechende Nutzung erfolgen kann.

Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine maximal zweigeschossige Bauweise. 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 vom festgelegten 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 8,50 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 einhüftige Pultdächer sowie für Flachdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Der zur Ermittlung der 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.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke wird gemäß §§ 16 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das Bebauungsplangebiet je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) die Errichtung einer bestimmten Anzahl an **Wohneinheiten** festgelegt. Zur Schaffung einer kleinteiligen Gebäudestruktur wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Davon abweichend wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die nordöstlich im Geltungsbereich

gelegenen Grundstücke auf fünf festgesetzt, um die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dafür sorgen, dass die Bebauung entlang der Erschließungsstraße realisiert wird. 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. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich der geplanten Grundstücke vorgesehen. Ziel ist bei diesen Grundstücken, dass durch die Ausrichtung der überbaubaren Flächen der Gartenbereich im Süden liegt und somit mehr Sonnenlicht erhält.

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

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

Für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8,00 m anzulegen sind, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4,00 m festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden. Die Breite von 8,00 m bzw. 4,00 m bezieht sich auch auf die Zuwegungen zum Grundstück bzw. Gebäude, damit die genannten Breiten die maximale Nutzung entlang der Straßenparzelle darstellen. Würden Zuwegungen nicht hinzugezählt, wäre das städtebauliche Ziel des offenen und gegliederten Straßenraums nicht zu erreichen.

Für die nördlich im Plangebiet gelegenen Wohnbauflächen wird entlang der „Knäppenstraße“ ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine geordnete Erschließung über die Planstraße im Baugebiet zu gewährleisten. Gleiches gilt für die östlich der landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. südlich der Hofstelle entlang des Weges „Am Hügel“ befindlichen Grundstücke.

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 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 Wasserspeicherfähigkeit des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

Zur Herstellung wasserrechtlich zulässiger Rahmenbedingungen wird eine Aufhöhung des vorhandenen 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 auf dem eigenen Grundstück, zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sind durch Abböschung herzustellen. Das städtebauliche Ziel

liegt darin, dass der Übergang von bestehender Bebauung und auch der geplanten Bebauung fließend verläuft. Die Errichtung von Mauern, sogenannten L-Steinen oder anderen Stützelementen, führt zu teilweise großen Höhenversätzen zwischen den Grundstücken. Diese zusätzliche Versiegelung ist bei entsprechender Berücksichtigung der Vorgaben in der Gartenplanung vermeidbar. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig, wenn das Abfangen des Geländes nicht möglich sein sollte und sachlich begründet werden kann.

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Dachgestaltung sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°. Sollte das Dach als einhäufiges Pultdach errichtet werden, darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Gebäudewände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Aus gestalterischen Gründen sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, 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 Erdgeschossfertigungsbodens 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 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich. Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grenzen Einfriedungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Im mit WA2 gekennzeichneten Bereich dürfen Einfriedungen auch entlang öffentlicher Straßen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf 50 % der Länge entlang der öffentlichen Straße können ausnahmsweise auch Zäune und Mauern in gleicher

Höhe errichtet werden. Sichtbeziehungen zur Ein- und Ausfahrt des Baugrundstückes und der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Ist auf dem Baugrundstück ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt, so darf entlang des festgesetzten Ein- und Ausfahrverbots ebenfalls eine Einfriedung als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf 50 % der Länge des Ein- und Ausfahrverbotes können ausnahmsweise auch Zäune und Mauern in gleicher Höhe errichtet werden. Sichtbeziehungen zu öffentlichen Straßen, Einmündungen und Nachbargrundstücken sind zu beachten.

E) ERSCHLIEßUNG

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt im Nordosten über eine Anbindung an die vorhandene „Knäppenstraße“ sowie im Südwesten über den vorhandenen Wirtschaftsweg „Am Hügel“. Vorgesehen ist eine von Nordosten nach Südwesten ringförmig verlaufende Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 8,00 Metern. In diesem Straßenraum werden Stellplätze, Versickerungsmulden, Baumpflanzungen und die eigentliche Straßenverkehrsfläche untergebracht. 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“. Der östliche Bereich, in dem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich ist, wird durch eine Stichstraße erschlossen. Diese Stichstraße zweigt von der Knäppenstraße ab und endet in einem Wendehammer.

Im Osten des Plangebietes wird 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 geplante Stichstraße.

Von dem geplanten Erschließungskonzept ausgehend, wird zur Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an die Knäppenstraße ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 5,00 Metern vorgesehen, der auf die „Knäppenstraße“ führt und von der zentralen Erschließungsanlage abzweigt. Dieser Fuß und Radweg dient weiterhin der schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser im Starkregenfall. Die Haupteerschließungsstraße und die geplante Stichstraße werden für die Durchgängigkeit des Gebietes ebenfalls mit einem Fuß- und Radweg verbunden. Zur Erreichbarkeit einer potenziellen Erweiterungsfläche im Süden des Plangebietes wird ein weiterer Fuß- und Radweg mit einer Breite von 5,00 Metern festgesetzt, sowie südlich der Stichstraße eine Fortführung über einen Fuß- und Radweg geplant. Aktuell ist der letztgenannte Weg aufgrund der Eigentumssituation nicht mit dem Lupinenweg zu verbinden. Trotzdem soll die städtebaulich sinnvolle Verbindung des neuen Baugebiets mit den älteren Baugebieten planerisch gesichert werden, um eventuell in Zukunft die Anbindung doch noch zu realisieren. Weiterer Aspekt sind die dort bereits vorhandenen Leitungen, die sich nunmehr innerhalb der Fläche für den Fuß- und Radweg befinden und somit im öffentlichen Raum liegen.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3,00 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090

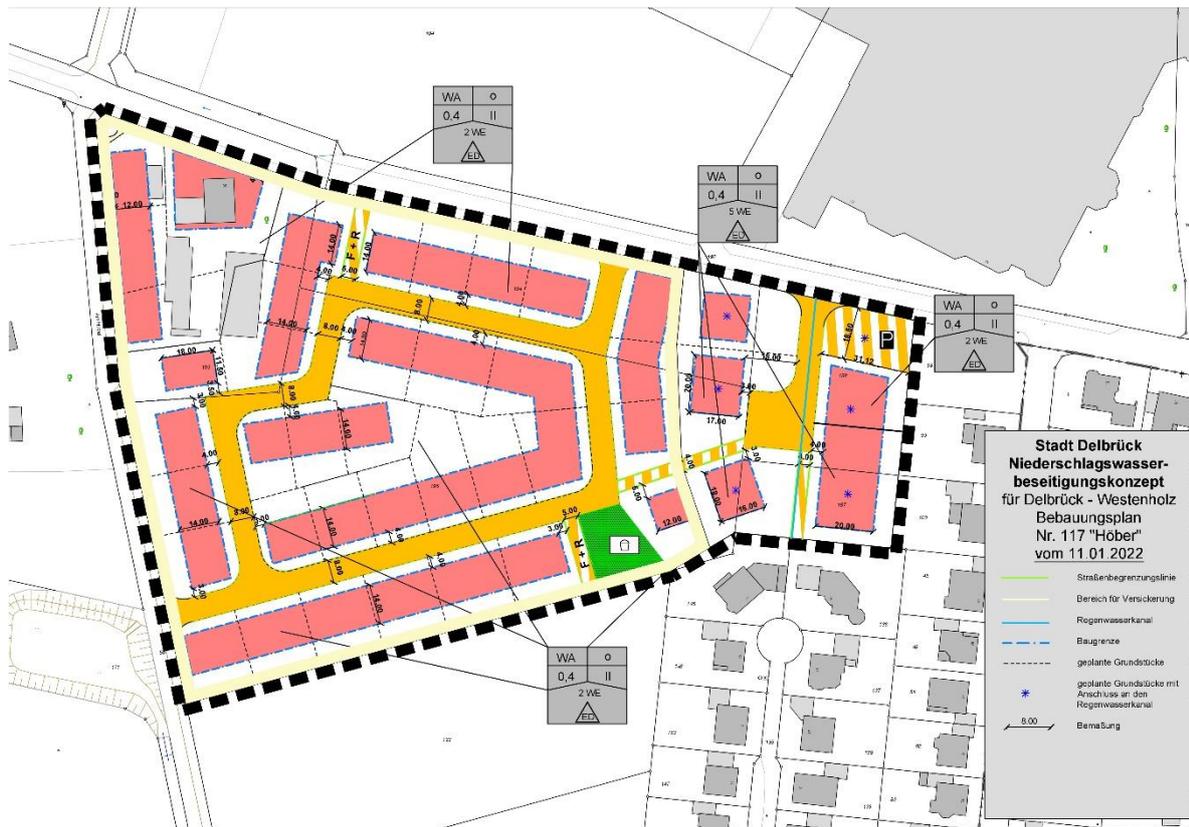
festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und entsprechend eingehalten.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt teilweise über einen Freigefällekanal zur neu zu errichtenden Pumpstation im nordwestlichen Geltungsbereich. 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 der Wohnbebauung an die bereits 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 09.07.2020 kommt zu dem Ergebnis, 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. Basierend auf diesem Ergebnis ist eine entsprechende Höhenplanung erstellt worden, sodass auch aufgrund anderer Rahmenbedingungen die Vorgabe aus dem Gutachten eingehalten werden konnte bzw. musste. Eine gesicherte Beseitigung des Niederschlagswassers ist somit gewährleistet.

Davon unabhängig wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück vom 26.09.2008, zuletzt geändert am 16.12.2016, für die gemäß nachstehendem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch Anschluss an die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation zu entsorgen ist (Anschluss- und Benutzungszwang).



Für die verbleibenden Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen das Niederschlagswasser dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Delbrück entsprechend zu versickern ist, 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 0,1 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 unterkellerten Gebäuden bzw. von 2,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Riegeln 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 seitliche Versickerungsmulden (Tiefe 30 cm, max. Wassereinstau 20 cm) mit einer belebten Bodenzone in einer Mächtigkeit von 10 cm.

Die **Wasserversorgung** wird durch den Anschluss zu errichtender Trinkwasseranlagen an die zentralen Versorgungsanlagen sichergestellt.

Aus Sicht des abwehrenden **Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung beachtet und

umgesetzt werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) GRÜNFLÄCHE

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um Kindern auf einer für die Größe der geplanten Bebauung angemessen dimensionierten Spieleinheit die Möglichkeit zu geben, ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu entwickeln und soziales Verhalten zu fördern. Bei einer potenziellen Ausdehnung des Baugebietes nach Süden bietet die Lage dieser Spielplatzfläche die Möglichkeit der Erweiterung in südlicher Richtung.

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 Westenholz stehen außer den in Anspruch genommenen größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet 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 Plangebiet Verunreinigungen des Oberbodens vorhanden sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keinerlei Auffälligkeiten vorliegen.

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

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Fließgewässer 105. Dieses Gewässer wird im Rahmen der Neuverlegung der Schmutzwasserleitung von der 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 des Bebauungsplans liegt.

Durch das Vorhaben werden weder das Grundwasser noch Oberflächengewässer beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch 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 Plangebietes 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 Landschafts- und Naturschutzes

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet. Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist es erforderlich, Art und Umfang des Eingriffes detailliert zu erfassen und die Eingriffsfolgen zu bewerten.

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).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Höber“ in Verbindung mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden führen, da mit der geplanten Bebauung der Verlust der vorhandenen Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Fläche und Boden einhergeht. Weiterhin wird es durch die Versiegelung von Freiflächen

zu einer geringfügigen Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen, da das Plangebiet keine relevante Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Tiere

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 überbaute 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.

Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sind der Abbruch der Gebäude und die Fällung potenzieller Höhlenbäume in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeit (1. Dezember bis 28./29. Februar) durchzuführen. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Zeitnah vor Abbruch- bzw. den Fällarbeiten ist im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude bzw. der zu fällenden Gehölze auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Vögeln durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung und/oder vorhandenen Brutplätzen ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermaus- und Brutkästen für die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten unausweichlich.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Alle an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten und während der

Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergeben sich aus der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. 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.

Es ist ein Stammschutz gegen mechanische Schäden (Brettermantel mit Polsterung) anzubringen.

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 / 4.3	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) [40 % WA-Flächen]	11.679	0	0
	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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Höber“ 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 Bebauungsplan-Aufstellung jedoch nicht beansprucht. Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet ergaben sich bei der Ortsbegehung nicht.

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 überbaute 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.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus,

Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Vogelarten Feldsperling, Rauchschwalbe, Schleiereule, Star, Steinkauz und Turmfalke nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten. Deshalb gilt aufgrund der planungsrelevanten Arten folgendes:

- Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Fällung der potenziellen Höhlenbäume in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeit (1. Dezember bis 28./29. Februar) durchzuführen. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Zeitnah vor Abbruch- bzw. den Fällarbeiten ist im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude bzw. der zu fällenden Gehölze auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Vögeln durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung und/oder vorhandenen Brutplätzen ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermaus- und Nistkästen für die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten unausweichlich.

3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen. Demnach können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind. (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4. Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräusch-Immissionen durch das benachbarte Einrichtungshaus ein. Zur Berücksichtigung der entsprechenden Belange wurde das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die erste gutachterliche Betrachtung stammt vom 10.12.2019. Aufgrund der vorgenommenen Planänderungen ist eine Fortschreibung erfolgt, die vom 17.01.2022 stammt und die Erkenntnisse des ersten Gutachtens ersetzt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im gesamten Plangebiet werden tags und nachts die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Innerhalb der geplanten Wohnbauflächen werden diese Richtwerte tags um 5 dB(A) und nachts um 4 dB(A) unterschritten. Auch bei Aktionstagen des Einrichtungshauses wird der Tages-Richtwert eingehalten und um 2 dB(A) unterschritten. Hieraus folgt, dass der aktuelle Betrieb nicht eingeschränkt wird und dass ein Potenzial für eine mögliche Betriebserweiterung des Einrichtungshauses besteht.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung. Durch diese Betriebe werden Geruchsimmissionen (Geruchs-Gesamtbelastung) verursacht, die auf die geplante Wohnbaufläche einwirken. Das durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit Datum vom 17.01.2022 erstellte Geruchsgutachten ermittelt und bewertet die auf das Plangebiet einwirkende Geruchs-Gesamtbelastung. Dieses Gutachten ersetzt ein zunächst erstelltes Gutachten vom 08.09.2020, da aufgrund neuer Anforderungen, insbesondere der TA Luft, eine Anpassung im Planverfahren erforderlich war. Das Gutachten kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet sind Geruchsbelastungen zwischen 9 % und 15 % der Jahresstunden zu verzeichnen. 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 Geruchsimmissionen von bis zu 15% der Jahresstunden werden als zulässig erachtet. In der Planzeichnung selbst wird die baugebietsuntypische Geruchsbelastung kenntlich gemacht; darüber hinaus wird folgender Hinweis übernommen:

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit höheren als baugebietstypischen Geruchsimmissionen (= 10 % der Jahresstunden) zu rechnen. Gesundes Wohnen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist auf den

entsprechenden Flächen weiterhin gegeben, womit die Geruchsbelastung zulässig und hinzunehmen ist (vgl. Geruchsgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 17.01.2022).

Neben der Geruchsbelastung im Plangebiet ist auch zu untersuchen, ob die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Wohngebiet in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Dazu ist anzumerken, dass an der nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung eine höhere Geruchsbelastung als im Plangebiet zu verzeichnen ist. Zudem befindet sich das Plangebiet sowohl außerhalb der Hauptwindrichtung (west-südwestliche Winde) als auch außerhalb des sekundären Windrichtungsmaximums (ost-südöstliche Winde). Hieraus folgt, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht über das heutige Maß hinausgehend in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

H) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 3,56 ha

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca. 1,29 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 1,49 ha

Verkehrsfläche ca. 0,46 ha

Privater Parkplatz ca. 0,21 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,05 ha

Fuß- und Radweg ca. 0,05 ha

Pumpstation ca. 0,01 ha

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 den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 117 „Höber“ als auch für die im Parallelverfahren verlaufende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.