Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 117 „Höber“ in Delbrück-Westenholz

Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Deckung der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz.
Der ca. 3,56 ha große Bereich dient im Wesentlichen der kurzfristigen Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sowie für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern.
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.

Verfahrensablauf

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 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 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Delbrück am 13.11.2023 wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

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 zum Bebauungsplan beigefügt.

Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

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.
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, eng-fugiges Pflaster, Mauern etc.)	1.164	0	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sand-flächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	115	1	115
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung ohne Gehölz-bestand	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 (Park-platz)]	5.146	2	10.292
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypi-schen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	15	3	45
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypi-schen 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, eng-fugiges Pflaster, Mauern etc.)	5.837	0	0
1.1 / 4.3	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, eng-fugiges 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) [öffentli-che 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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.
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.

Planungsrelevante Arten
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.

• 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.

Ergebnis
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Höber“ in Verbindung mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück löst unter Berücksichtigung der genannten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Immissionsschutz

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 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. 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.

Bodenschutz-, Grundwasser- und Gewässerschutz

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.

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

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 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.

Denkmalschutz und –pflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Während 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 und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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.