

Begründung
zum Bebauungsplan
11-01 „Tempelgrundweg“
Neuaufstellung



Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
Rosental 21
32754 Detmold

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höhen der baulichen Anlagen / Gestalterische Aussagen	7
7.3	Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze	7
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
7.5	Nicht überbaubare Flächen / Nebenanlagen	8
7.6	Grünflächen	8
7.7	Flächen für Wald	8
8	Verkehrliche Erschließung	9
8.1	Individualverkehr	9
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
8.3	Rad- und Fußverkehr	10
9	Ver- und Entsorgung	10
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	10
9.2	Regenwasserentsorgung	10
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	10
9.4	Abfallbeseitigung	10
10	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	11
11	Immissionsschutz	11
11.1.1	Straßenverkehrslärm	11
11.1.2	Immission aus landwirtschaftlicher Hofstelle	13

11.2	Schlussbemerkung	14
12	Altablagerungen und Bodenschutz	14
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	14
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	14
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	15
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	15
13.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	15
13.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	15
13.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	17
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
•	Artenschutz	21
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
13.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	25
13.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
13.7	Zusätzliche Angaben	25
13.8	Zusammenfassung	25
14	Klimaschutz	26
15	Erschließungskosten	26
16	Flächenbilanz	26
17	Bodenordnung	27

Ortsteil: Diestelbruch

Plangebiet: Südlich der Bad Meinberger Straße auf der Höhe der Hamburger Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden durch die Bad Meinberger Straße,
im Osten durch den Schulfichtenweg,
im Süden durch den Wald des Tempelgrundes,
und im Westen durch Wald- und Freiflächen Neuer Kamp.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit zeichnerischen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriss,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Zusätzlich wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage 1 Bestandteil der Begründung ist.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2006

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.11.2007 bis 17.12.2007 - Bürgerversammlung am 21.11.2007

Entwurfsbeschluss am 12.09.2012

Offenlegung vom 25.09.2012 bis 25.10.2012 mit Satzungsbeschluss am 19.12.2012

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 2,8 ha große Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der alte Bebauungsplan 11-01 „Feriendorf“ ist als „Durchführungsplan der Ferienheime 11-01 in Diestelbruch“ seit 1959 wirksam. Anlass der Planaufstellung war die Förderung des Fremdenverkehrs im Ortsteil Diestelbruch der früheren Gemeinde Leistrup-Meiersfeld. Der Rat beschloss seinerzeit aus diesem Grund, ein Ferienhausgebiet nach den damals neuesten Erkenntnissen zu bauen. Bereits im Jahr 1959 wurde das Ferienhausgebiet als erste Anlage dieser Art in Nordrhein-Westfalen mit 16 Ferienhäusern eröffnet. Ebenfalls erhielt Diestelbruch Ende der 50er Jahre die staatliche Anerkennung als Erholungsort.

Das veränderte Urlaubsverhalten der Bevölkerung im Allgemeinen führte 1994 letztendlich zur Auflösung der „Feriendorf Diestelbruch GmbH“ als Bewirtschafter der Anlage. Nachdem die Übernahme des Ferienhausgebietes durch den „Heimat- und Verkehrsverein Diestelbruch“ bzw. der „Interessengemeinschaft Feriendorf Diestelbruch“ scheiterte, wurden seit 1995 einzelne Ferienhäuser nach und nach an Privatpersonen verkauft. In den letzten Jahren wurden die Ferienhäuser schon nicht mehr ausschließlich nur als Ferienhäuser genutzt.

In der Vergangenheit wurden immer wieder Bauanträge für den Umbau und die Erweiterung der Ferienhäuser zu Wohnhäusern gestellt, da die Grundstückseigentümer ihre Objekte als Einfamilienhäuser mit Erstwohnsitz nutzen wollen. Aufgrund des geltenden Planungsrechts ist eine Dauerwohnnutzung mit der Nutzungsausweisung „Ferienheime“ derzeit nicht zulässig. Entsprechende Anträge mussten daher abgelehnt werden.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans im Planbereich des 11-01 ist bereits im Rahmen der Neuaufstellung des FNP von „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet“ in „Wohnbaufläche“ rechtskräftig geändert worden. Damit besteht nunmehr unter Einhaltung des Entwicklungsgebotes die Möglichkeit, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Ferienheime zu Wohnhäusern zu schaffen. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die öffentliche Erschließungssituation im Plangebiet geordnet und gesichert werden.

Die konkreten planungsrechtlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind daher:

- die Umwandlung der Nutzungsausweisung des alten B-Plans „Ferienheime“ in ein Wohngebiet zur Legalisierung von Dauerwohnrechten im Bestand,
- die Erhaltung der im Bestand vorhandenen Baustruktur mit Einräumung von geringfügigen Erweiterungsflächen für eingeschossige Einzelhäuser,
- eine behutsame Nachverdichtung mit insgesamt vier weiteren Bauplätzen auf den Parzellen 655, 584 und 593 in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur,
- die Sicherung einer öffentlichen Erschließung, hierzu zählt u. a. die verkehrsmäßige Erschließung aller Häuser und die Leitungstrassensicherung der Kanalsanierungsmaßnahme „Feriendorf/Schulfichtenweg“,
- die nachhaltige Sicherung der vorhandenen ökologischen Potenziale des Lebens- und Naturraumes, hier u. a. die angemessene Berücksichtigung der Belange des Waldes,
- die Ortsrandgestaltung von Diestelbruch mit Erhalt und Entwicklung des Landschaftsbildes.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet des B-Planes 11-01 „Tempelgrundweg“ befindet sich im Osten des Detmolder Stadtgebietes. In Diestelbruch liegt es als „Insel im Grünen“ im Südosten des Ortsteils in einer Ortsteilrandlage. Das

direkte Umfeld ist durch Landschaft und Natur geprägt. Feld und Wald prägen als Vegetation die Plangebietsgrenzen.

Das Plangebiet der B-Planneuaufstellung des ehemaligen Feriendorfes ist bereits in Einzelgrundstücke parzelliert und mit 17 Gebäuden und einer Sammelgaragenanlage bebaut. Landwirtschaftliche Flächen oder eine Hofstelle sind nicht anzutreffen. Kein Gebäude ist als denkmalwert eingestuft. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Es wird von der Bad Meinberger Straße (K 91) über den Tempelgrundweg erschlossen. Derzeit sind nur die Häuser entlang des Tempelgrundweges bis zu dem abzweigenden öffentlichen Fußweg der Parzelle 604 für den Kfz-Verkehr öffentlich erschlossen. Alle anderen Häuser besitzen bisher keine öffentliche Erschließung, sondern nur private fußläufige, nicht befahrbare Erschließungen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs mit dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das ehemalige Feriendorf erfolgte bisher durch eine Gemeinschaftsanlage für das Parken auf der Parzelle 699 westlich des Tempelgrundweges.

Neben den durchgrünten bebauten Grundstücksparzellen prägen ganz entscheidend das Plangebiet die größere Waldfläche der Parzelle 575 und die Biotopflächen der Parzellen 594 und 700, die nicht unter Heranziehung der o. g. B-Planziele für eine weitere Bebauung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist topografisch auffallend bewegt. Die natürliche Ausformung der Oberfläche prägt das Plangebiet bestimmend mit. Von Westen nach Osten entwickelt die Topografie einen Geländesprung von mehr als 15 m Höhenunterschied auf ca. 150 m Breite. Die Höhenlinien verlaufen in Nord-/Südrichtung mit Geländesprüngen von ca. 2,5 m.

Das Plangebiet wird von keinem Gewässer gequert.

Altablagerungen, die eine Gefährdungsabschätzung nach sich ziehen, sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Die hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet gestatten keine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers.

Derzeit verlaufen Leitungstrassen eines Mischwasserkanals größtenteils auf privaten Grundstückflächen.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele sollen - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung der Nachhaltigkeit und der besonderen topografischen Lage sowie der landschaftsgeschützten Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, mit Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Forstwirtschaft.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des geltenden Planungsrechts ist eine Dauerwohnnutzung mit der Nutzungsausweisung „Ferienheime“ derzeit nicht zulässig. Deshalb setzt der neue B-Plan zukünftig als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest, das ausschließlich nur dem Wohnen dienen soll. Deshalb sollen auch die in § 3 Abs. 3 u. 4 „Reine Wohngebiete“ BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Die städtebauliche Kernzielsetzung ist somit die Legalisierung von Dauerwohnrechten im Bestand durch die Umwandlung der oben genannten Nutzungsausweisungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höhen der baulichen Anlagen / Gestalterische Aussagen

Das vorgeschlagene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorliegenden Bestand einer lockeren Bebauung mit der Einräumung von geringfügigen Erweiterungsflächen. Deshalb wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt und die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4 GRZ nicht zugelassen.

Die gebietstypische aufgelockerte Bebauung des das Plangebiet prägenden Bestandes wird mit der Neuaufstellung des B-Plans aufgenommen. Die vorhandenen Gebäude werden deshalb in offener Bauweise als eingeschossige Einzelhäuser planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung der lockeren Bebauung werden die Wohneinheiten auf maximal zwei zulässige Wohneinheiten begrenzt. Die Zahl erforderlicher Kfz-Stellplatzflächenanlagen mit der damit verbundenen Versiegelung des durchgrünten Planbereichs wird dadurch gering gehalten. Ebenso beschränkt sich der Erschließungsaufwand mit dem Straßenausbau auf ein entsprechendes geringes Verkehrsaufkommen. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus wird der B-Planzielsetzung der Bestandserhaltung Rechnung getragen. Dies gilt auch für die vier neu hinzukommenden Bauflächen. Ihre Einbindung in die vorhandene Baustruktur wird hierdurch gewährleistet. Maßstabsprengende Baukörper auf den zum Teil großen Grundstücksflächen, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser, bleiben infolgedessen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die mit der Neuaufstellung des B-Plans zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen einzeln für jedes Gebäude bestimmt. Diese Baufelder orientieren sich ebenfalls am Bestand. Unter Berücksichtigung der nicht einheitlichen sondern der überaus unterschiedlichen Grundstückszuschnitte erhält der Gebäudebestand, soweit es die Abstandsflächen zulassen, an zwei Gebäudeseiten bauliche Erweiterungsflächen. Die vier Neubauflächen erhalten mit der Übernahme der Baufeldergröße des Bestandes einen gewissen Planungsspielraum für die Gebäudeanordnung. Diese Festsetzungsart, über den eigentlichen Bestand hinaus, ermöglicht den Bauherren auch mehr Gestaltungsspielräume in Bezug auf die Selbstbestimmung der Planung möglicher kleiner Anbauten - z. B. für den Anbau eines Hausanschlussraumes. Die Bestandsgebäude sind nicht unterkellert.

Im WR-Gebiet wird die Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 35° bis 45° vorgegeben, die sich auf bereits realisierte Dachgeschossausbauten bezieht. Alle Hauseigentümer erhalten hiermit neben der Zulässigkeit kleinerer Anbauten, eine weitere Option ihre Erdgeschossgrundrisse durch ein neues Dach mit einem Dachgeschossausbau zu erweitern. Ursprünglich sind die ehemaligen Ferienhäuser mit einer Satteldachkonstruktion und einer Dachneigung von 12° bis 25° konzipiert worden. Für den Gebäudebestand der ehemaligen Ferienhäuser sind daher Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung von 35° bis 45° zulässig, wenn zum Beispiel das Dach nicht ausgebaut sondern nur saniert werden soll.

Die o. g. Planregelungen stellen eine planerisch gewollte Minimalregelung auch in Bezug auf den örtlichen Bauschriftenkatalog gemäß § 86 BauO NRW dar. Die hier getroffene gestalterische Regelung, dass ausschließlich nur eine Dachform mit einer bestimmten Neigung zulässig ist, ist für die städtebauliche Qualität des Baugebietes im Bestand hinsichtlich der Entwicklung eines homogenen Ortsbildes zwingend und städtebaulich ausreichend.

7.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

Mit der Neuaufstellung des B-Plans sollen die Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, überdachte Stellplätze bzw. Stellplätze) auf den jeweiligen Baugrundstücken zukünftig direkt untergebracht werden. Diese Anlagen sollen grundsätzlich außerhalb von den eigentlichen Bauflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Häuser zulässig sein. Die Regelung des ruhenden Verkehrs für den erforderlichen Stellplatznachweis der zukünftigen Wohngebäude über Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze, so wie es der alte B-Plan vorgesehen hat, wird nicht wieder aufgenommen. Die vorhandene Sammelgarage erhält als Angebot einer zweiten Garage aber Bestandschutz. Weitere Festsetzungen zur Lage der Stellplätze werden nicht getroffen. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB sind Garagen/Stellplätze nur für den Bedarf aus dem jeweiligen Plangebiet mit der Nutzung eines Reinen Wohngebietes zulässig. Hiermit wird der Störanfälligkeit dieses Baugebietes ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die neuen Schmutz- und Regenwasserkanäle der Kanalsanierungsmaßnahme „Ferien-dorf/Schulfichtenweg“ verlaufen zukünftig in den Trassen der öffentlichen Verkehrsflächen. Wo dies nicht möglich ist, werden zwei Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für die Umsetzung dieser Sanierungsmaßnahme planungsrechtlich gesichert. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

7.5 Nicht überbaubare Flächen / Nebenanlagen

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gärten zu gestalten. Das Neuaufstellungsgebiet ist ein eigenständiger, durchgrünter Siedlungsbereich, den es zu erhalten gilt. Die existente Durchgrünung des Siedlungsbereichs mit großen Bäumen prägt den Freiraum des Siedlungsbereiches entscheidend mit. Durch die Hanglage sowie die umgebenden Frei- und Gehölzflächen, ist dieser weit sichtbar.

Der vorhandene Gebäudebestand ist größtenteils nicht unterkellert. Daher besteht im Plangebiet der Bedarf nach zusätzlichen Abstellflächen/-räumen. Deshalb werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Jedoch wird im Hinblick auf die B-Planziele die maximal zulässige Grundfläche aller Nebenanlagen je Grundstück planungsrechtlich begrenzt. Alle Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Das städtebauliche Ziel mit der Größenordnungsbegrenzung der Nebenanlagen ist die klare Unterordnung dieser Anlagen im Wohngebiet. Sie sollen städtebaulich auch nicht die Straßenräume mitprägen. Deshalb werden sie im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze ausgeschlossen. Die Freiraumqualität der Siedlung wird hiermit gesichert. Ohne eine entsprechende Regelung könnten im Verlauf der Zeit zu viele und zur große Nebenanlagen entstehen, die die Qualität einer Wohnsiedlung nicht unerheblich mindern würden.

7.6 Grünflächen

Auf den Flurstücken 594 und 700 hat sich über die Jahre ein Naturraum mit vielfältiger Vegetation gebildet. Das vorhandene ökologische Potenzial dieses Lebens- und Naturraumes soll erhalten bleiben. Für die Entwicklung von weiteren Bauflächen steht dieser gewachsene Grünbereich daher nicht zur Verfügung. Durch diesen Grünbereich am westlichen Rand des Plangebietes wird der Ortsrand gefasst und das Landschaftsbild von Diestelbruch gebildet. Der B-Plan sieht daher die planungsrechtliche Sicherung dieses Bereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vor.

7.7 Flächen für Wald

Die Stadt Detmold beteiligte im Vorfeld des ersten förmlichen öffentlichen Beteiligungsschrittes den Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen mit der Überprüfung der mit Forstpflanzen bestockten Flächen auf Waldeigenschaft. Die Flächen der Flurstücke 593 und 575 erfüllen die Waldeigenschaft gemäß Bundeswaldgesetz. Die Waldfläche 575 wird als Waldfläche im B-Plan planungsrechtlich gesichert. Auf dem Flurstück 593 mit einer Größenordnung von 2.050 m², davon sind 1892 m² bewaldet, werden unter Fortschreibung der städtebaulichen Ziele zwei weitere Bauflächen entwickelt. Diese Waldfläche liegt im Nordenwesten des Plangebiets und wird bereits von drei Bestandsgebäuden an zwei Seiten begrenzt. Aufgrund der Lage und Größe dieses Flurstücks bietet sich hier städtebaulich eine bauliche Arrondierung des Plangebietes an. Das Flurstück 593 ist bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Erschließung kann dieses Flurstück mit Waldfläche als Wohnbaufläche ohne Mehraufwand erschlossen werden.

Das Plangebiet muss für die Herstellung der geplanten Stichstraße „Schulfichtenweg“, die aus dem Vor-entwurf B entwickelt wurde, erweitert werden. Hierfür werden Waldflächen aus dem benachbarten Leistruper Wald in Anspruch genommen.

Für die Waldflächen auf dem Flurstück 593 und für die Plangebietserweiterung (Schulfichtenweg) werden durch den B-Plan anderweitige Nutzungen, hier zukünftig Wohnbaunutzungen sowie Verkehrsflächen, vorgesehen. Daher ist nach § 43 Abs. 1 a) LFoG eine Waldumwandlungsgenehmigung für diese Fläche nicht erforderlich. Der Ausgleichsflächenbedarf für diese Eingriffe wird im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bilanziert und durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

In der Bauleitplanung soll ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand zur Waldgrenze eingehalten werden. Grundsätzlich beeinträchtigen bauliche Anlagen, die zu dicht an den Wald heranreichen, stets die Funktion des Waldes und gefährden die Sicherheit von Menschen. Es besteht immer die latente Gefahr, dass Bäume umstürzen, Wind-, Schnee- und Eisbruch durch grenznahe Bäume Schäden verursachen oder Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können. Hinzu kommen die Gefahr der Zerstörung von Versorgungsleitungen sowie die Problematik der Verschattung. Daher soll bei Neuplanungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m bis 35 m eingehalten werden, um einen Zielkonflikt „Walderhaltung / Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Waldnähe“ nicht entstehen zu lassen. In dem Plangebiet wird bereits für den Gebäudebestand entlang des „Schulfichtenweges“ dieser Sicherheitsabstand zum Wald unterschritten. Das gleiche gilt für den Gebäudebestand auf den Flurstücken 656, 707 und 705. Das bedeutet, dass im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans für die nördliche Neubaufläche auf dem Flurstück 593 sowie für die Neubaufläche auf dem Flurstück 655 eine bestandsorientierte Beurteilung im Hinblick auf das Maß und eine mögliche Reduzierung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes heranzuziehen ist. Unter diesem Aspekt wird die Unterschreitung des Sicherheitsabstandes auch für die noch zwei hinzukommenden Bauflächen als vertretbar angesehen. Es befinden sich bereits neun Bestandsgebäude in einem geringeren Sicherheitsabstand zum Wald. Dieses Abstandsmaß wurde daher auf für die beiden hinzukommenden Bauflächen übertragen.

Grundsätzlich ist bei allen Vorhaben, die diesen Sicherheitsabstand zum Wald nicht einhalten, bei der Konstruktion des Daches zu berücksichtigen, dass Bäume auf das Gebäude fallen könnten. Ein hinreichender statischer Nachweis ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die textlichen Festsetzungen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die äußere öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bad Meinberger Straße (K 91) über den Tempelgrundweg. Derzeit sind nur die Häuser entlang des Tempelgrundweges bis zu dem abzweigenden öffentlichen Fußweg der Parzelle 604 für den Kfz-Verkehr erschlossen. Alle anderen Häuser besitzen bisher keine öffentlichen befahrbaren Zuwegungen.

Das ehemalige Ferienhausgebiet soll mit der Neuaufstellung des B-Plans als Wohngebiet entwickelt werden. Entsprechend der bisherigen Nutzung als Ferienhausgebiet fehlt aber eine innere Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr. Die ehemalige Planung des Ferienhausgebietes hatte den Anspruch einer autofreien Zone mit der Anlage einer Sammelgarage mit Parkplätzen westlich des Tempelgrundweges. Für die hier geplante Nutzungsänderung müssen daher alle Grundstücksflächen erstmalig erschlossen werden. Im Rahmen der B-Planneuaufstellung mit der Kernzielsetzung der Legalisierung des Dauerwohnens ist eine ordentliche Erschließung die Grundvoraussetzung für diese Wohnbauflächenentwicklung von 19 Grundstücken. Ein öffentlicher Straßenbauentwurf ist somit ein integraler Bestandteil der städtebaulichen Gesamtaufgabe der Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Bei der Ausweisung von Verkehrsflächen sind diese an den einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerken auszurichten. Hier sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 heranzuziehen. Diese stellt eine ausgewogene Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche an den Straßenraum sicher und ist auch die Grundlage für den Straßenbauentwurf im B-Plangebiet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Erschließungsvarianten, die beide als eine verkehrsplanerische Minimallösung in der nicht einfachen topografischen Ortsituation zu bezeichnen sind, vorgestellt. Die Ringerschließung aus dem Vorentwurf A wurde mehrheitlich von den Grundstückseigentümern abgelehnt. Daher wurde diese Variante nicht weiter verfolgt und der Erschließungsvorschlag aus dem Vorentwurf B wurde mit geringfügigen Modifikationen als das neue Erschließungssystem in den B-Plan übernommen.

Dieses basiert auf einem Stichstraßenkonzept. Durch zwei neue Stichstraßen in Kombination mit einem Wohnweg werden alle Grundstücke öffentlich erschlossen. Die Straßenquerschnitte sind auf 3 m, 4,25 m bis 5,00 m dimensioniert. Die Stichstraßen erhalten die notwendigen Wendeanlagen, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt sind. Für den Bau der Erschließung müssen private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. Für die Stichstraße im Norden (Stichstraße Schulfichtenweg), mit der einseitigen Erschließung von sieben Bauflächen, wurde das Plangebiet zum Entwurfsbeschluss erweitert.

Die Baukosten für diese Erschließungsvariante "Stichstraße Tempelgrundweg / Stichstraße Schulfichtenweg / Wohnweg" werden vom Fachbereich Tiefbau und Immobilienmanagement für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche von ca. 2.810 m² auf ca. 245.000 Euro geschätzt.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 777 und 776 an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Hanseantenviertel und Leistruper Wald sind gut fußläufig innerhalb weniger Minuten aus dem Planbereich zu erreichen. Die beiden Buslinien fahren zusammen im Halbstundentakt.

8.3 Rad- und Fußverkehr

Der Tempelgrundweg und die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen können als Anliegerstraßen und verkehrsberuhigte Zone den Radfahrer- und Fußgängerverkehr problemlos aufnehmen. Der vorhandene Fußweg in den Tempelgrund wird als Fußweg in beiden Planvarianten planungsrechtlich gesichert.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und der zum Zeitpunkt der B-Planneuaufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Bad Meinberger Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Zurzeit wird das Plangebiet über ein Mischwasserkanalsystem entwässert. Die Trassen verlaufen größtenteils in den privaten Grundstücksflächen bis auf den Teilabschnitt des befahrbaren Tempelgrundweges. Die vom Fachbereich Tiefbau und Immobilienmanagement geplante Kanalsanierungsmaßnahme „Ferien-dorf/Schulfichtenweg“ umfasst ebenfalls den ganzen Planbereich der B-Planneuaufstellung. Zukünftig ist ein Trennsystem vorgesehen. Die neuen Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen zukünftig soweit möglich in den Trassen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Detmold sichergestellt. Im gesamten Plangebiet kann der Löschwasserbedarf mit 800 l/min Löschwasser gedeckt werden.

9.2 Regenwasserentsorgung

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist daher schadlos in den neuen Regenwasserkanal einzuleiten.

Allgemein gilt, dass der natürliche Wasserhaushalt und Wasserkreislauf zu schützen ist und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren sind. Dieses Ziel kann auch im Bestand durch vor Ort vorgenommene kleinere Retentionsmaßnahmen, wie z. B. durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades oder durch die Verwendung versickerungsgerechter Pflasterflächen und einen hohen Anteil an Grünflächen sowie einer intensiven Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchzwecken erreicht werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet wird schon heute mit Elektrizität versorgt. Weitere ggf. erforderliche Transformatorenstationen sind als Nebenanlagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Daher wird auf eine Flächenausweisung verzichtet. Der Standort kann nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt werden. Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist im Plangebiet vorhanden.

9.4 Abfallbeseitigung

Über das verkehrliche Erschließungsnetz ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Weitere Leitungen, die als Trassen gekennzeichnet werden müssen, verlaufen nicht im Plangebiet.

11 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (WR) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Auf die im Neuaufstellungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach den dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilungen Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Bad Meinberger Straße ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter dem Punkt 11.1.

11.1.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die geplante Bebauung betragen:

Außenwohnflächen:

tags: ≤ 55 dB(A)

Erdgeschoss und Obergeschoss:

tags: ≤ 64 dB(A)

nachts: ≤ 54 dB(A)

In der Bauleitplanung kommt zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Wohnbebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für reine bzw. allgemeine Wohngebiete:

WR/WA

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	50/55 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40/45 dB(A).

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Wohn bzw. Mischgebiete genannt:

WA/MI		
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB(A).

Hinweis: Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine.

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

In der Regel orientieren sich die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und die Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechend der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (6) BauGB.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und stellt den Übergang von schädlichen Umwelteinwirkungen mit lediglich belästigenden Charakter zu schädlichen Umwelteinwirkungen mit gefährdendem Charakter dar.

Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Misch- bzw. allgemeinen Wohngebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Damit ist festzustellen, dass

tags und nachts Geräusch-Belastungen vorliegen, die -bezogen auf die vorhandene Nutzung „Wohnen“-belästigenden, jedoch keinen gefährdenden Charakter aufweisen.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen reichen von der Errichtung abschirmender Bauwerke (z. B. Lärmschutzwände), der Herstellung eines größeren Abstandes zwischen Lärmquelle und Immissionsort bis zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen oder speziellen Bauformen der Wohnhäuser.

Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage der Bad Meinberger Straße zum Plangebiet) und städtebaulicher Erwägungen

der Ortsteilrandgestaltung von Diestelbruch mit Erhalt und Entwicklung des Landschaftsbildes

keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der gewachsenen Grünbereiche durch Lärmschutzwälle oder -wände

sind gegenüber den Verkehrsgläuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Bestandteil des Wohnens - insbesondere in reinen und allgemeinen Wohngebieten - ist die Benutzung von Außenwohnanlagen (Terrassen und Balkonen); eine normale Unterhaltung muss hier möglich sein. Hierzu gilt eine Lärmkulisse von 55 dB(A) als akzeptabel. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Auf den einzelnen Grundstücken bleibt jedoch genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und /oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Bedingt durch die bereits größtenteils vorhandenen und vorgegebenen Baukörper werden sich diese Maßnahmen nur schwer bzw. gar nicht realisieren lassen. Daher müssten Aufenthaltsräume zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Daher wird für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 50/40 dB(A) tags/nachts (= reine Wohngebietswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1) ausgesetzt sind, passiver Schallschutz empfohlen.

Bis hin zu Geräuschpegeln von 59/49 dB (A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) wird passiver Schallschutz nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

11.1.2 Immission aus landwirtschaftlicher Hofstelle

Der nordwestlich, in einer Entfernung von nur 77 m zur nächstgelegenen vorhanden Wohnnutzung im Plangebiet, liegende landwirtschaftliche Betrieb, ist laut Auskunft der Landwirtschaftskammer NRW eine Hofstelle, auf der Ackerbau betrieben wird. Während der Bestell- und Erntezeit ist daher auch im Bebauungsplangebiet mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ordnet den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen und Baugebieten) Orientierungswerte für die Beurteilung zu. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Für reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete werden folgende Orientierungswerte angegeben:

tags 50 dB(A)

nachts 35 dB(A).

Die TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ benennt als Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete identische Zahlenwerte. Das Regelwerk führt bei der Einordnung der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen keine Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete auf. Diese beiden Nutzun-

gen sind in ihrer Schutzbedürftigkeit, gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 jedoch reinen Wohngebieten gleichzusetzen.

Durch die Festsetzung WR statt Feriendorf wird es keine zusätzliche Einschränkung in der möglichen Weiterentwicklung für den landwirtschaftlichen Betrieb geben.

11.2 Schlussbemerkung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Die im Bereich des Neuaufstellungsgebietes geplanten Bauflächen sind vorbelastet. Die vorhandenen Wohnhäuser sowie die neu festgesetzten Erweiterungsflächen sind zum Teil vorbelastet.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die Kommune hat als Planungsträgerin die Thematik „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. Im Plangebiet selbst ist keine Altablagerung bekannt, aber im Umfeld des Plangebietes liegen zwei Altstandorte.

- Nordöstlich des Plangebietes entlang der Dortmunder Straße, die die Bad Meinberger Straße mit der Leistruper Wald Straße verbindet, befindet sich der Altstandort 40/4019 MB 56.
- Auf der Parkplatzfläche an der Einmündung Schulfichtenweg / Leistruper Wald Straße liegt der Altstandort 39/4019 MB 56.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Neuaufstellung des B-Plans werden Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ausgenutzt. Im Plangebiet sind keine Brachflächen wie z. B. Gewerbebrachen vorhanden.

Grundsätzlich entsprechen die B-Planziele der Begrenzung der Bodenversiegelung mit der Umwandlung der Nutzungsausweisung des alten B-Plans „Ferienheime“ in ein Wohngebiet für die Legalisierung von Dauerwohnrechten im Bestand, der Erhaltung der im Bestand vorhandenen Baustruktur mit Einräumung von geringfügigen Erweiterungsflächen für eingeschossige Einfamilienhäuser und einer behutsamen Nachverdichtung von vier Häusern sowie der nachhaltigen Sicherung der vorhandenen ökologischen Potenziale des Lebens- und Naturraumes.

Der B-Plan begrenzt Bodenversiegelungen auf das städtebaulich ortstypische Maß. Für das Reine Wohngebiet wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundfläche für die B-Planneuaufstellung nicht ausgeschöpft. Gebietstypisch wird eine um 0,1 verringerte GRZ mit 0,3 (Obergrenze GRZ 0,4) festgesetzt.

Der nicht vermeidbare Versiegelungsgrad durch den Bau neuer erforderlicher innerer Erschließungen ist durch die Inanspruchnahme und Erweiterung bereits vorhandener Wegeparzellen im Straßenbaukonzept reduziert worden.

Eine Betrachtung von Alternativen im Gesamtstadtgebiet wurde im Rahmen der FNP-Neuaufstellung vorgenommen. Diese steht im Ergebnis den Festsetzungen der vorliegenden Neuaufstellung nicht entgegen.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter den Punkten 13.2 und 13.3 zum Schutzgut Boden verwiesen.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der geplanten Bestandserhaltung zur Legalisierung von Dauerwohnrechten sowie geringfügigen Nachverdichtung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl in dem Reinen Wohngebiet unter das baurechtlich zulässige Maß sind Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen im Rahmen der B-Planneuaufstellung getroffen worden.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit dem vorliegenden B-Plan 11-01 „Tempelgrundweg“ voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Bei der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst das Gebiet des ehemaligen Feriendorfes in Diestelbruch. Der Umweltbericht beschreibt den tatsächlich vorzufindenden Bestand, wobei die Wertigkeit der Schutzgüter in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch, hoch – mittel, nachrangig) eingeordnet wird.

13.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Vorhaben

Hauptziel der B-Planneuaufstellung ist es, den seit 1959 wirksamen „Durchführungsplan der Ferienheime 11-01 in Diestelbruch“ den neuen Gegebenheiten anzupassen. Durch das veränderte Urlaubsverhalten ging der Bedarf an Ferienwohnungen stark zurück und die Nachfrage nach einer privaten Wohnhausnutzung stieg. Die Neuaufstellung des B-Planes soll die Dauerwohnnutzung legalisieren, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie eine behutsame Nachverdichtung ermöglichen, eine öffentliche Erschließung herstellen sowie die vorhandenen ökologischen Potenziale wie z. B. Bereiche des Leistruper Waldes sichern.

Der neue B-Plan „Tempelgrundweg“ weist das Plangebiet als Reines Wohngebiet aus, das ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer eingeschossigen offenen Bauweise, wird eine Bebauung festgesetzt, die der gebietstypischen Bauweise entspricht. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen einzeln für jedes Gebäude bestimmt. Durch die Festsetzung von vier neuen Baufenstern auf den Flurstücken 655, 584 und 593, wird eine behutsame Nachverdichtung gewährleistet. Die Erschließung wird durch zwei Stichstraßen gesichert, wobei für die nordöstliche Stichstraße der Schulfichtenweg am Rand des Leistruper Waldes ausgebaut wird.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Detmolder Stadtgebietes im Eingangsbereich des Ortsteils Diestelbruch. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bad Meinberger Straße (K 91) begrenzt. Im Süden und Osten schließt sich der Leistruper Wald an, der mit seinem Bestand vor allem im Süden bis in Plangebiet reicht. Die westliche Grenze bildet eine Ackerfläche.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen gleichmäßig von ca. 220 m ü.NN auf ca. 205 m ü.NN ab.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Es bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf dem Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im BNatSchG (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter sind im BNatSchG, LG NW, BWaldG, LFoG NW und den entsprechenden Paragraphen des BauGB (u. a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) vorgegeben. Die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 15 (2) BNatSchG ist anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert. Vorgaben zum Artenschutz treffen die FFH-Richtlinie, die Vogelschutz-Richtlinie, die EU-Artenschutzverordnung und die Bundesartenschutzverordnung. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz (LANUV). Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt die mit Bungalows bebaute Fläche als „Wohnbaufläche“ dar. Die Freiflächen im westlichen Bereich (Flurstücke 700, 594, 699 z. T.) sowie die Waldfläche im Süden (Flurstück 575) sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Waldbereich im Osten des Plangebietes (Schulfichtenweg), der für die Erschließung genutzt wird, befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“ und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Aufgrund der baulichen Maßnahme muss die Grenze des Landschaftsschutzgebietes angepasst werden. Das gesamte Plangebiet liegt im Erholungsgebiet Diestelbruch und im Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge.
Boden und Wasser	Es sind die Vorgaben des BNatSchG, des LbodSchG (u. a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), des § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) sowie das LWG NRW (u. a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanzen) zu beachten.
Landschaft	Die Bestimmungen des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“ sind zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Die klimatischen und lufthygienischen Ziele für das Stadtgebiet Detmold sind im Klimagutachten der Stadt Detmold (Geonet, 1999) enthalten.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das DSchG unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist im BauGB und BNatSchG vorgegeben.

13.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die baulichen Veränderungen ausgehenden Wirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Als einzige Lärm- und Schadstoffemissionsquelle ist die K 91 „Bad Meinberger Straße“ zu nennen. Es handelt sich um eine Kreisstraße mit überörtlichem Verkehrsaufkommen. Eine schalltechnische Stellungnahme vom 25.06.2011 hat ergeben, dass die Geräuschbelastung entlang der Straße in einer Größenordnung liegt, die ein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet. Die Umnutzung der Waldfläche auf dem Flurstück 593 hat ebenfalls keine Auswirkung auf die Bevölkerung, da die Fläche keine Naherholungsfunktion übernimmt. Zudem befinden sich in direkter Anbindung an das Plangebiet die Waldflächen des „Leistruper Waldes“	nachrangig
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Im Plangebiet sind 17 Einzelgrundstücke locker bebaut. Sie sind stark durchgrünt und z.T. mit markanten Einzelbäumen, wie Birke, Kastanie und Buche bestanden. Die Gartenbereiche werden als Ziergarten mit Rasen- und Zierpflanzenfläche genutzt. Ein prägendes Element ist der Leistruper Wald, der im Süden und Norden bis in das Plangebiet hinein reicht (Flurstücke 575 und 593 z. T.). Er ist nach dem Gut Leistrup benannt, das im Jahre 1390 erstmalig urkundlich erwähnt wurde. Es handelt sich um einen Laubmischwald, der sich bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts noch bis ins Tal erstreckte. Heute wird der westliche Bereich ackerbaulich genutzt. Um 1860 wurden im nördlichen Bereich des Waldes Fichten angepflanzt. Im Herbst des Jahres 1939 zerstörte ein orkanartiger Sturm den gesamten Fichtenbestand von etwa 20.000 Stämmen. In mehreren Jahren der Neuaufforstung, entstand ein Mischwald, mit vielen verschiedenen Baumarten. In den letzten Jahren wurde der Waldbestand auf dem Flurstück 593 abgeholzt. Hier hat sich im Laufe weniger Jahre wieder ein Bestand an verschiedenen Arten von Laubbäumen und Sträuchern entwickelt. Der Leistruper Wald befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wörbke/Diestelbach“, welches die Wörbke und den Diestelbach südwestlich von Diestelbruch umfasst. Die Wörbke entspringt im Leistruper Wald und hat dort einen ausgedehnten Oberlauf mit Quellbereichen. Die Quellbereiche grenzen direkt ans Plangebiet. Der Landschaftsplan sieht für diese Bereiche das Entwicklungsziel Erhaltung der ökologischen Situation unter Beibehaltung der Funktion vor. Das Biotopkataster der LANUV (erstellt im Herbst 2003) empfiehlt für den Bereich des Leistruper Waldes eine Erhöhung des Laubholzanteils sowie den Erhalt des Altholzes. Im Rahmen der Erstellung des Gewässerkatasters der Stadt Detmold, wurde im Bachtal der Wörbke südlich des Leistruper Waldes die Hohe Schlüsselblume (<i>Primula elatior</i>) kartiert (August 1998). Sie wird in der Roten Liste der Pflanzen Deutschlands als gefährdet einge-	mittel bis hoch

	stuft. Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LANUV trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Es ist jedoch davon aus zu gehen, dass das ökologisch hochwertige Ökosystem Wald von vielen verschiedenen Tierarten als Brut- und Nahrungsraum genutzt wird. Zu dem erhöht die direkte Verbindung zu den außerhalb des Waldes liegenden ökologisch wertvollen Biotopen entlang der Wörbke (Erlen-Ufergehölze, Kopfbaumreihen, brach gefallene Feuchtwiesen und Röhrichte) die Artenvielfalt und ermöglicht einen regen Artenaustausch.	
Boden	Im größten Teil des Plangebietes hat sich aus dem anstehenden Ton- und Sandstein der Bodentyp Pseudogley entwickelt. Es handelt sich um einen schluffigen Lehm Boden, der z. T. steinig ist. Die „Karte der schützenswürdigen Böden in NRW“ stuft diesen Bodentyp als einen staunassen Boden, mit extremen Nass- und Trockenphasen ein. Durch diese Extreme stellt er eine wichtige Lebensgrundlage für Lebensgemeinschaften der Extremstandorte dar und ist als schutzwürdig einzustufen. Im östlichen Bereich hat sich aus dem hier anstehenden Tonstein, der Bodentyp Braunerde entwickelt. Die Braunerde ist ein mittel bis tiefgründiger, schluffiger Lehm Boden, der z.T. steinig ist.	gering bis hoch
Wasser	Im Bereich der bebauten Flächen befinden sich Kluftgrundwasserleiter, aus Festgesteinen mit guter bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit, in einer Mächtigkeit von ca. 100 – 150 m. Im westlichen Bereich stehen Grundwassernichtleiter, aus Locker- und Festgesteinen ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit, in einer Mächtigkeit von 10 – 20 m an. Gem. des MURL-Runderlasses zum § 51 LWG vom 18.05.98 besteht die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagsbeseitigung. Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung auf den Grundstücksflächen. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher schadlos in einen neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich angrenzend, im Leistruper Wald, befindet sich der Quellbereich der Wörbke. Die Wörbke ist ein kleiner Bach, der in einem Kerbtal fließt und bei Remmighausen in die Werre mündet.	nachrangig
Luft und Klima	Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Wohngebiet, als Fläche mit einer sehr geringen lufthygienischen Belastung aus. Der Leistruper Wald besitzt eine mittlere Funktion für die Kaltluftproduktion.	nachrangig
Landschaft	Das Plangebiet ist geprägt von bebauten durchgrünzten Parzellen und den bewaldeten Flächen der Parzellen 575 und 593 z. T.. Die bewaldeten Flächen gehören zum Leistruper Wald, der das Plangebiet im Süden und Osten umgibt. Zusammen mit der bewegten Topographie, das Gelände fällt von Osten nach Westen gleichmäßig um ca. 15 m ab, kann das Landschaftsbild als sehr naturnah mit einer visuellen hohen Vielfaltigkeit bezeichnet werden. Die Erholungsfunktion wird als hoch eingestuft. Diestelbruch erhielt Ende der 50er Jahre die staatliche Anerkennung als Erholungsort und das Plangebiet wurde 1959 als erstes Ferienhausgebiet in Nordrhein-	nachrangig

	Westfalen ausgewiesen. Die kleinen eingeschossigen Bungalows der Anlage liegen im direkten Umfeld des Leistruper Waldes. Der Leistruper Wald wird von vielen Besuchern zur Erholung aufgesucht. Im Wald wurden Schutzhütten, ein Waldlehrpfad, der auch Bäume aus fremden Ländern zeigt, ein Bienenlehrpfad und ein Waldsportpfad eingerichtet. An den Waldrändern bieten sich schöne Ausblicke und Fernsichten auf Detmold und das Lipperland. Im Plangebiet sind keine Rad- und Wanderwege ausgewiesen.	
Kultur- und Sachgüter	Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet direkt nicht vorhanden. Allerdings befinden sich im Leistruper Wald historisch wertvolle Sehenswürdigkeiten. - Ein Steinhügelgrab am Immenweg stammt aus der Bronzezeit und wurde vor etwa 3500 Jahren angelegt. In diesem Grab wurde eine „Bronzefibel“ gefunden, eine große Nadel, die das Gewand des Trägers zusammenhielt. Außer diesem Grab sind in der näheren und weiteren Umgebung noch weitere Gräber vorhanden. - Die Opfersteine weisen auf die Zeit vor der Christianisierung hin und liegen in dem seit alters her so bezeichneten „Alten Hain“. Schon der römische Geschichtsschreiber Tacitus hat belegt, dass die Germanen ihren Göttern in „heiligen Hainen“ opferten. - Der „Schalenstein“ aus vorchristlicher Zeit, mit vier eingeschlagenen Schalen. Die schalen- oder näpfchenartigen Vertiefungen wurden aus kultischen Gründen eingearbeitet. - Eigenartige „Steinsetzungen“, nach denen der Leistruper Wald früher als „Steinhagen“ bezeichnet wurde. - Kilometerlange Wälle an der Südseite des Waldes. Ihr Geheimnis ist noch nicht erforscht. Ob sie in früherer Zeit der Verteidigung dienten oder später zur Abgrenzung der Hude aufgeschüttet wurden, ist bis heute nicht restlos geklärt.	nachrangig

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1959 rechtskräftig, dass eine Nutzung als Feriendorf vorsieht. Der Tatbestand der illegalen Dauerwohnnutzung bleibt bestehen. Bauanträge von Grundstückseigentümern für den Umbau und die Erweiterung der Ferienhäuser zu Wohnhäusern müssen weiterhin abgelehnt werden.

- **Bei Durchführung der Planung**

In der folgenden Tabelle werden die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungsprognose
Mensch	Da die Planung keine erheblichen Veränderungen zur Folge hat, sind keine Änderungen bezüglich der Luftschadstoff- und Lärmbelastungen durch Verkehr

	und Betrieb zu erwarten. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist geprägt von seinen durchgrünzten Gartenflächen sowie dem angrenzenden Leistruper Wald, der im Norden und Süden bis in das Plangebiet reicht. In einer Stellungnahme vom 07.11.2006 wurde vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe) auf den Flurstücken 575 und 593 z. T. die Waldeigenschaft gem. § 2 BWaldG bestätigt. Um den Wald, mit seiner großen Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion planungsrechtlich abzusichern, wird er auf dem Flurstück 575 als Waldfläche festgesetzt. Der Waldbestand auf dem Flurstück 593 in einer Größe von 1.892 m² wird umgewandelt, da diese Fläche für die Fortschreibung der städtebaulichen Ziele entwickelt wird und zwei Bauflächen entstehen. Der Eingriff durch die notwendige Waldumwandlung wird im Rahmen der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ermittelt und durch Anwendung der Kostenerstattungssatzung berücksichtigt. Der Leistruper Wald mit seinem naturnahen Bewuchs lässt ein hohes Artenvorkommen erwarten. Zur Überprüfung, ob die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) notwendig ist, wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe am 16.06.2011 eine Ortsbegehung durchgeführt. Insbesondere der Bewuchs auf dem Flurstück 593 wurde überprüft. Es wurde festgestellt, dass in Folge der Planung keine Biotope zerstört werden, die für „planungsrelevante“ Arten nicht ersetzbar sind. Die national besonders geschützten Arten sind gem. § 44 (5) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Sie befinden sich derzeit in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall bei Planverfahren nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Es werden somit keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Um den Eingriff jedoch so gering wie möglich zu halten, sind notwendige Abholzungen in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen. Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen sowie Tiere und Pflanzen verbunden.
Boden	Die festgesetzte GRZ von 0,3 entspricht der überwiegenden Grundstücksausnutzung im Plangebiet. Sie soll auch von den vier Neubauten und bei Erweiterungen der Bestandsgebäude nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden die gebietstypische lockere Bebauung der Grundstücke und die Durchgrünung gesichert. Mit der Planung ist eine Zunahme der bisher planungsrechtlich versiegelbaren Fläche von ca. 5.823 m² verbunden. Um die Dauerwohnnutzung zu legalisieren und eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, ist diese Versiegelung unvermeidbar. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB wird dadurch entsprochen, indem die Möglichkeit zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung

	im Innenbereich genutzt wird. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.
Wasser	Bei der von der Stadt Detmold, Fachbereich Tiefbau- und Immobilienmanagement, geplanten Kanalisierungsmaßnahmen wird dass zur Zeit genutzte Mischwassersystem durch ein Trennsystem ersetzt. Zur Minderung dieses Eingriffs, werden die neuen Kanäle in den Trassen der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Da die hydrogeologischen Verhältnisse die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht erlauben, wird das Regenwasser in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet. Die geplante Umnutzung zu Dauerwohnrechten verursacht nur geringe Beeinträchtigungen im natürlichen Wasserhaushalt und Wasserkreislauf. Eine Minderung soll durch die Verringerung des Versiegelungsgrades, der Verwendung versickerungsfähiger Pflastersteine sowie der Nutzung von Brauchwasser erreicht werden. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.
Landschaft	Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.
Luft und Klima	Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.
Kultur- und Sachgüter	Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität, sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft als gering zu beurteilen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden sind kleinräumig als hoch einzustufen. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch die Nachverdichtung unvermeidbar. Ein Eintreten von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

- **Artenschutz**

Der Leistruper Wald mit seinem naturnahen Bewuchs lässt ein hohes Artenvorkommen erwarten. Zur Überprüfung, ob die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) notwendig ist, wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe am 16.06.2011 eine Ortsbegehung durchgeführt. Insbesondere der Bewuchs auf dem Flurstück 593 wurde überprüft. Es wurde festgestellt, dass in Folge der Planung keine Biotope zerstört werden, die für „planungsrelevante“ Arten nicht ersetzbar sind. Die national besonders geschützten Arten sind gem. § 44 (5) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Sie befinden sich derzeit in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall bei Planverfahren nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Es werden somit keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Um den Eingriff jedoch so gering wie möglich zu halten, sind notwendige Abholzungen in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen.

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit

seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop-typen sowie Tiere und Pflanzen verbunden.

13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleiben abschließend den Grundstückseigentümern vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante B-Planaufstellung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der B-Planaufstellung sind die vorhandenen Biotoptypen. Die Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff wird nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW durchgeführt (LANUV, 2008). Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage naturschutzfachlich anerkannter Kriterien, wie Natürlichkeit, Gefährdung/Seltenheit, Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit und Vollkommenheit.

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung/ Sammelgarage, inkl. Vorplatz	1.960	0	1	0	0
4.3	Zier-/Nutzgarten	12.023	2	1	2	24.046
1.1	Tempelgrundweg/ Fußweg	658	0	1	0	0
1.3	Fußweg, unbefestigt	762	1	1	1	762
6.1	Wald (Flst. 25, 575, 593 z. T.)	8.709	6	1	6	52.254
7.4	Laubbaumbestand (Flst. 700, 594 z.T.)	1.454	6	1	6	8.724
1.3	Parkplatzfläche (Flst. 699, 594 z.T.)	650	1	1	1	650

3.4	Wiese (Flst. 584, 655)	1.662	3	1	3	4.986
		27.878		Gesamtflächenwert A		91.422

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,3)	4.910	0	1	0	0
4.3	Zier-/Nutzgarten	11.458	2	1	2	22.916
1.1	Sammelgarage, inkl. Vorplatz	374	0	1	0	0
1.1	Erschließungsstraßen	2.810	0	1	0	0
1.3	Fußweg, unbefestigt	762	1	1	1	762
6.1	Wald (Flst. 575)	5.180	6	1	6	31.080
Flächen § 9 (1) Nr. 25 BauGB:						
7.4	Gehölzanpflanzung (Flst. 593, 699, 594 z.T.)	930	5	1	5	4.650
7.4	Laubbaumbestand (Flst. 700, 594 z.T.)	1.454	6	1	6	8.724
		27.878		Gesamtflächenwert B		68.132

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	68.132 Punkte
./ Gesamtwert A	<u>91.422 Punkte</u>
Werteinheit	<u>23.290 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich kann nur durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes erreicht werden. Für den privaten und öffentlichen Eingriff sind Kompensationsmaßnahmen von 5.823 m² (bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte) durchzuführen.

• Umsetzung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Als Kompensationsfläche steht der städtische Ausgleichsflächenpool im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 225 zur Verfügung. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 04. April 2003“ refinanziert. Die Refinanzierung wird fällig, wenn der B-Plan rechtskräftig ist.

Die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen werden auf die einzelnen Grundstücke anteilmäßig nach Maßgabe der festgesetzten zulässigen Grundfläche, hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, in Anwendung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen verteilt.

Ausgleich für den privaten Eingriff

Verbrauch von 17.018 m² für die Wohnbebauung mit 4.910 m² überbaubarer Fläche

1.306 m ²	Wohnbebauung	Grundwert 0	0 Wertpunkte
11.508 m ²	Zier-/Nutzgarten	Grundwert 2	23.016 Wertpunkte
1.662 m ²	Wiese	Grundwert 3	4.986 Wertpunkte
1.892 m ²	Wald	Grundwert 6	11.352 Wertpunkte
650 m ²	Parkplatzfläche	Grundwert 1	650 Wertpunkte
		privater Eingriff	40.004 Wertpunkte
		./.. Erhalt bzw. Anlage von Zier-/Nutzgarten	22.916 Wertpunkte
		./.. Gehölzanpflanzung (Flst. 593, 699, 594 z.T.)	4.650 Wertpunkte
		benötigter Ausgleich	12.438 Wertpunkte

Für die 12.438 Wertpunkte wird bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte eine Kompensationsfläche von 3.110 m² benötigt. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 m² Eingriff zu 0,63 m² Ausgleich.

Ausgleich für den öffentlichen Eingriff

Verbrauch von 2.810 m² Fläche für die Straße

658 m ²	Straße	Grundwert 0	0 Wertpunkte
515 m ²	Zier-/Nutzgarten	Grundwert 2	1.030 Wertpunkte
1.637 m ²	Wald	Grundwert 6	9.822 Wertpunkte
		benötigter Ausgleich	10.852 Wertpunkte

Für die 10.852 Wertpunkte wird bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte eine Kompensationsfläche von 2.713 m² benötigt. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 m² Eingriff zu 0,97 m² Ausgleich.

Darlegung der Berechnung:

Ausgleich für den privaten Eingriff

12.438 Punkte (Differenz zwischen Ist-Zustand und Planung)	:	4 (Wertsteigerung in Oberschönhausen)	=	3.110 m² (Ausgleich in Oberschönhausen)
3.110 m² (Fläche in Oberschönhausen)	:	4.910 m² (Eingriffsfläche)	=	0,63 m² (Verhältnis)

Ausgleich für den öffentlichen Eingriff

10.852 Punkte (Differenz zwischen Ist-Zustand und Planung)	:	4 (Wertsteigerung in Oberschönhausen)	=	2.713 m² (Ausgleich in Oberschönhausen)
2.713 m² (Fläche in Oberschönhausen)	:	2.810 m² (Eingriffsfläche)	=	0,97 m² (Verhältnis)

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 (FFH- und Vogelschutz-Gebiete) sind nicht betroffen.

13.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des B-Planes 11-01 „Tempelgrundweg“ sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entstehen nicht.
- Randbereiche des Leistruper Waldes sowie Gartenflächen werden beansprucht. Der zusätzliche Eingriff i.S.d. BNatSchG wird durch Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ausgeglichen.

13.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich räumlicher Alternativstandorte bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Mit der Aufstellung des B-Planes 11-01 „Tempelgrundweg“ wird die ehemalige Nutzung als Feriendorf, den neuen Gegebenheiten der privaten Wohnhausnutzung angepasst.

Bezüglich der im B-Plan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des B-Planes in gleicher Weise erreicht werden können.

13.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts und anhand von Bestandskartierungen. Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)
- Schalltechnische Stellungnahme zum B-Plan 11-01 „Tempelgrundweg“ (Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung, 2011)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt

• Monitoring

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen von diesen Monitoring-Maßnahmen ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

13.8 Zusammenfassung

Mit der Neuauufstellung des B-Planes 11-01 „Tempelgrundweg“ wird die Umwandlung der Nutzungsausweisung des „Durchführungsplans der Ferienheime 11-01 in Diestelbruch“ in ein Wohngebiet zur Legalisierung von Dauerwohnrechten im Bestand ermöglicht. Die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Zudem sichert sie den gebietstypisch großen Freiflächenanteil und die Durchgrünung des Plangebietes. Gleichzeitig werden durch entsprechende Festsetzungen die in Teilen des Plangebiets vorhandenen Wald- und Baumbereiche gesichert. Die Waldflächen gehören zum angrenzenden Leistruper Wald, der prägend für das Plangebiet ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen im Plangebiet voraussichtlich nicht. Negative Umweltfolgen für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sind als gering zu beurteilen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden ist kleinräumig als hoch einzustufen. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch die Überbauung unvermeidbar.

Da der Leistruper Wald mit seinem naturnahen Bewuchs ein hohes Artenvorkommen erwarten lässt, wurde zusammen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe überprüft, ob die Durchführung einer Ar-

tenschutzprüfung notwendig ist. In Folge der Planung werden keine Biotope zerstört, die für „planungsrelevante Arten“ nicht ersetzbar sind. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Um den Eingriff jedoch so gering wie möglich zu halten, sind notwendige Abholzungen in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen. Eine Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Nachverdichtung bzw. Erweiterung der Wohnbauflächen sowie die Erschließungsstraßen wurden auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG ermittelt. Im Ergebnis verbleibt ein Kompensationsflächendefizit, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich wird auf dem Ausgleichflächenpool der Stadt Detmold im Ortsteil Oberschönhagen durchgeführt. Die Umsetzung wird durch die Anwendung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gesichert.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des B-Planes nicht erforderlich und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

14 Klimaschutz

Es handelt sich hier um eine Planung im Siedlungsbestand. Die vorhandene Bau- und Freiflächenstruktur mit dem großen Grünflächenanteil auf den Grundstücken soll erhalten werden. Die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Biotopflächenflächen werden planungsrechtlich abgesichert. All diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Stadtklima aus.

Die Nutzung erneuerbarer Energien z. B. in Form von Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan kann die Nutzung erneuerbarer Energien jedoch nicht verbindlich festsetzen, sondern lediglich anregen.

15 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

Straßen:	ca. 245.000 €
Grunderwerb Straßenflächen mit Entschädigung für Kanaltrassen:	ca. 25.000 €
Schmutz- u. Regenwasser:	ca. 45.000 € (Kanalsanierungsmaßnahme)

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 27.878 m ²
Wohnbaufläche	ca. 16.742 m ²
Wald	ca. 5.180 m ²
SPE –Fläche*	ca. 2.384 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 2.810 m ²
Fußweg, unbefestigt	ca. 762 m ²
Ausgleichfläche in Oberschönhagen	
- öffentlich	ca. 2.713 m ²
- privat	ca. 3.110 m ²

* SPE = Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

17 Bodenordnung

Die für die öffentliche Verkehrserschließung erforderlichen Erschließungsflächen befinden sich nur teilweise im städtischen Eigentum. Um die geplante Verkehrserschließung später baulich realisieren zu können, müssen alle Grundstückseigentümer bereit sein, mehr oder weniger große Flächenanteile privater Grundstücksfläche an die Stadt Detmold abzutreten.

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Eigentum befindlichen aber zu Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen, sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Hierzu sind mit allen beteiligten Grundstückseigentümern entsprechende Optionsverträge vor der Erarbeitung des B-Planentwurfs abgeschlossen worden.

Die Verfügungsberechtigung seitens der Stadt Detmold über die benötigten Verkehrsflächen ist vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans 11-01 letztendlich sicher zu stellen, um später das geltende Ortsrecht mit der plangemäßen Verkehrserschließung auch realisieren zu können.

Detmold, den 06.11.2012