

Begründung
zum Bebauungsplan
18-12 „Holunderweg“,
Aufhebung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus	6
13	Altablagerungen und Bodenschutz	6
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	6
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	6
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	7
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	7
13.5	Kampfmittelbelastungen	7
14	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	7
14.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	7
14.2	Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	9
14.3	Wechselwirkungen	14
14.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
14.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
14.6	Fazit	16
15	Erschließungskosten	16
16	Resümee	17

Begründung zum B-Plan 18-12“Holunderweg”, Aufhebung

Ortsteil: Hiddesen
Aufhebungsgebiet: zwischen Maiweg, Lärchenweg und Am Knapp

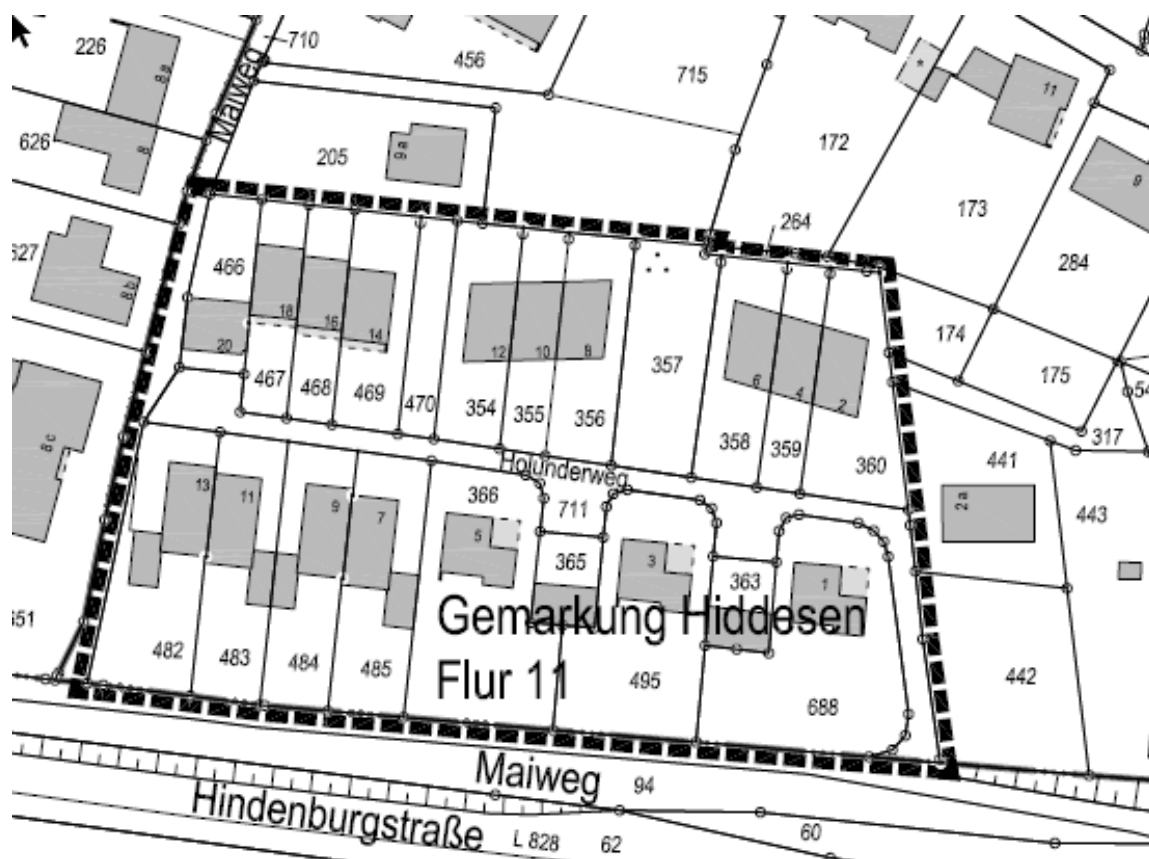
Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Hiddesen, Flur 11, Flurstücke 354 – 360, 363, 365, 366, 466 – 470, 482 – 485, 495, 688, Teil von Flurstück 710 und Flurstück 711.



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

- dem Plan mit der zeichnerischen Abgrenzung
- und der Begründung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 18-12 “Holunderweg” treten bei Erlangung der Rechtskraft des Aufhebungsverfahrens außer Kraft. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Aufhebung nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (einstimmig) vom	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	06.01.2020 bis 07.02.2020
Entwurfs- bzw. Offenlegungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am	03.06.2020
Entwurfsoffenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	22.06.2020 – 24.06.2020
Satzungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung/Rat) am	02.09.2020/10.09.2020

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Aufhebungsgebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,9 ha große Aufhebungsgebiet „Wohnbaufläche“ dar. Das mit der Aufhebung des Bebauungsplanes beabsichtigte städtebauliche Ziel ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Somit ist die Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan grenzt das Aufhebungsgebiet im Norden, Westen und Osten an Wohnbaufläche und im Süden an Waldfläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung bzw. auf Aufhebung des o. a. Bebauungsplanes (rechtskräftig seit dem 04.03.1965) vor. Der Antragsteller beantragt eine Baumöglichkeit (Anbau an vorhandenes Reihenhaus) für das Flurstück 357. Der o.a. Bebauungsplan setzt für die Parzelle eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ fest.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Baumöglichkeiten sind alle erschöpft. Insgesamt sind in dem kleinen, in den 1960er Jahren entstandenen Wohngebiet zwei Dreierhausgruppen nördlich des Holunderwegs und 3 freistehende Einzelhäuser mit dazwischen liegenden Sammelgaragen südlich des Holunderwegs entstanden. Der festgesetzte öffentliche Spielplatz (Flächengröße 455 m²) wurde bis zum heutigen Tag nicht angelegt. Die Fläche ist weder von der Größe noch von der Lage für die Anlage eines Spielplatzes geeignet. Ein zentral in den Wohngebieten gelegener öffentlicher Spielplatz befindet sich in ca. 300 Meter Entfernung nordöstlich des Plangebietes an der Straße Am Knapp. Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt Detmold wurde aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Insgesamt ist festzustellen, dass der (veraltete) Bebauungsplan textliche Festsetzungen enthält, für die es keine rechtliche Legitimierung nach dem BauGB gibt (z. B ausschließliche Zulässigkeit von Ölheizungen etc.). Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes trifft keine Festsetzungen zur Bebaubarkeit und zur Erschließung (s. Plan), ist aber analog zu dem übrigen Wohngebiet auch mit Reihen- und Einzelhäusern in den 1970er Jahren bebaut worden.

Auf Grund der Tatsache, dass der Bebauungsplan rechtlich bedenkliche Festsetzungen trifft und im Plangebiet alle Baumöglichkeiten erschöpft sind, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Ziel ist die Schaffung von kleinen zusätzlichen Baumöglichkeiten. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes müssen sich zukünftig alle Vorhaben hinsichtlich Art und Maß nach § 34 BauGB in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Bebauungsplan 18-12 „Holunderweg“, rechtskräftig seit dem 04.03.1965



6 Situationsbeschreibung

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im Südwesten des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Hiddesen. Das direkte Umfeld ist im Norden, im Westen und im Osten durch Wohnbebauung sowie im Süden durch Waldflächen geprägt.

Das Aufhebungsgebiet selbst ist bis auf zwei Ausnahmen (Flurstücke 357 + 470) bebaut und wird momentan als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Geprägt ist das Aufhebungsgebiet im nördlichen Teil durch eine zweigeschossige und im südlichen Teil durch eine eingeschossige Bebauung. Das Aufhebungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus im Südosten von ca. 224 Höhenmeter ü. NN auf ca. 213 Höhenmeter ü. NN im Nordwesten (ohne wesentliche Geländesprünge) ab. Verkehrlich wird das Aufhebungsgebiet vom Maiweg erschlossen.

Luftbild



7 Belange des Städtebaus

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

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes müssen sich zukünftig alle Vorhaben hinsichtlich Art und Maß nach § 34 BauGB in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die durch den Antragsteller beabsichtigte Erweiterung des Dreierreihenhauses zu einem Viererblock findet gemäß § 34 BauGB entsprechend ein Vorbild in der vorhandenen Bebauung Holunderweg 14-20 im Westen des Plan- bzw. des Aufhebungsgebietes.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Aufhebungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB. Hiernach ergeben sich für die Parzellen 469 oder 354 bzw. 356 und 358 geringfügige Anbaumöglichkeiten, die aber zu keiner erheblichen zusätzlichen Bodenversiegelung führen.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Aufhebungsgebiet hat sich der Bodentyp Podsol-Braunerde entwickelt. Dieser Bodentyp ist oft extrem trocken und nährstoffarm und wird deshalb vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft. Durch die urbane Überformung ist die Schutzwürdigkeit herabgesetzt.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Auch für diese gilt, dass beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden Verdichtungen, Vernässungen und sonstige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Aufhebungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung wurde durch die örtliche Ordnungsbehörde der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Mit Datum vom 05.11.2019 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbare Belastung aufgrund der überprüften Luftbilder vorliegt.

14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Vorschriften gelten gemäß § 1 (8) BauGB auch für die Aufhebung. Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Gemäß § 2a (2) BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im vorliegenden, nach Anlage 1 des BauGB gegliederten Umweltbericht dokumentiert, der einen gesonderten Teil der Planbegründung bildet.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich sowie die Randbereiche des Aufhebungsgebietes.

14.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Vorhaben

Mit dem Aufhebungsverfahren ermöglicht die Stadt Detmold, das im rechtskräftigen B-Plan als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzte Flurstück 357 in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Der öffentliche Spielplatz mit einer Größe von ca. 455 m² wurde nie als Spielplatz angelegt und genutzt. Aufgrund der Größe und der Lage ist die Fläche ungeeignet. Mit der Aufhebung wird somit dem Antragsteller gefolgt, der an das benachbarte vorhandene Reihenhaus anbauen möchte.

Umweltschutzziele

Bei der Analyse der Flächen sind bestehende Planungsvorgaben und gesetzlich festgelegte Umweltschutzziele zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die allgemein zu berücksichtigenden Vorgaben aufgeführt und 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, LNatSchG 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. Vorgaben zum Artenschutz treffen die FFH-Richtlinie und die Vogelschutz-Richtlinie. Die Umsetzung erfolgt unter Anwendung der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH-RL und V-RL zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (MUNLV, 15.09.2010). Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz (LANUV). Das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ ist zu beachten.
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.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das BNatSchG und direkt das LNatSchG NW. Die klimatischen und lufthygienischen Ziele für das Stadtgebiet Detmold sind im Klimagutachten der Stadt Detmold (Geonet, 1999) aufgeführt.
Landschaft	Hierzu gibt es Vorgaben in den entsprechenden Paragraphen des BauGB, BNatSchG und LNatSchG NW (u. a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft).
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

14.2 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Belange

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie auf die Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem gleichzeitig geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Sie ist Bestandteil des Umweltberichts und wird auf Basis vorhandener Daten durchgeführt.

Datenerfassung

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. U. a. wurden das Klimagutachten für die Stadt Detmold: lufthygienische und immissionsökologische Belastungen (GEONET, 1999) sowie verschiedene Fachinformationssysteme zum Artenschutz verwendet. Darauf aufbauend wird die Schutzgutbetrachtung anhand von Kriterien vorgenommen, die sich aus den zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen ableiten lassen. Mittels dieser Kriterien erfolgt im Weiteren eine Beschreibung und Bewertung der Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes und seiner Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

14.2.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Aufhebung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Sie bilden einen wesentlichen Wertmaßstab. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben.

Vorhandene Umweltsituation

Das Aufhebungsgebiet dient ausschließlich der Wohnnutzung. Lärmimmissionen durch stark befahrene Straßen oder gewerbliche Nutzungen im direkten Nahbereich sind nicht vorhanden. Im Aufhebungsgebiet selbst entstehen keine belastenden Lärm- und Schadstoffemissionen für die direkte Umgebung.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Durch die Ergänzung der Wohnbebauung wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Der zu erwartende Neuverkehr erzeugt keine relevante Änderung der Immissionssituation an der Bestandsbebauung.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der B-Planaufhebung nicht verbunden.

14.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bilden den biotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich daher im Wesentlichen auf international und national ausgewiesene Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, bedeutsame Biotop- und Nutzungsstrukturen und auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bzw. Fragestellungen.

Vorhandene Umweltsituation

Schutzgebiete

Das Aufhebungsgebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Im Süden in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet des Teutoburger Waldes. Mit seiner ökologischen Vielfalt, ist er ein wertvoller Bereich für die Tier- und Pflanzenwelt.

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Prägendes Element im Aufhebungsgebiet ist die ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit den dazugehörigen Zier- und Nutzgärten.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der landschaftlichen Struktur des Geländes ist mit dem Vorkommen des für Gärten und Siedlungsbereiche typischen Artenspektrums auszugehen. Bei den Vogelarten zählen dazu überwiegend ubiquitäre Arten wie Buchfink, Dompfaff, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, Amsel, Sperling und Hausrotschwanz. Daneben kann das Gebiet von Arten, die im angrenzenden Wald brüten, wie Habicht, Sperber sowie Eulen und Spechte als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat genutzt werden. Auch bei den Säugetieren ist von einem Vorkommen der im Siedlungsrandbereich typischen Arten wie Marder, Wiesel, Fuchs, Eichhörnchen und verschiedenen Nagerarten auszugehen. Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang möglicherweise Fledermäuse, für die das Gebiet ein potenzielles Jagdhabitat darstellt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der überwiegend intensiven Wohnbaunutzung ist es wahrscheinlich, dass die biologische Vielfalt der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten insgesamt nur mäßig ausgeprägt ist. Die Arten- und Biotopvielfalt ist aufgrund der anthropogenen Überprägung des Gebietes stark eingeschränkt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bezüglich der genetischen Variationen im Aufhebungsgebiet sind nur allgemeine Rückschlüsse möglich. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die genetische Vielfalt der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten insgesamt gering ausgeprägt ist.

14.2.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört¹ werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)

Um Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Aufhebungsgebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für die Lebensraumtypen „Gärten, Parks, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ 6 Fledermausarten und 18 Vogelarten aufgeführt.

Fledermäuse

Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Diese Fledermausarten nutzen Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihre Jagdbereiche befinden sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Der Erhaltungszustand in NRW wird für alle Arten als günstig eingestuft.

Die Breitflügelfledermaus ist eine Art, die als Wohnquartier Hohlräume und Spalten an und in Gebäuden sowie Stollen bzw. Eis- und Bierkeller nutzt. Sie jagt in offenen und halboffenen Landschaften und entlang Wasserflächen. Auch ihr Erhaltungszustand in NRW wird als günstig eingestuft.

Vögel

Bluthänfling, Eisvogel, Feldsperling, Girlitz, Habicht, Kleinspecht, Kuckuck, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Schleiereule, Sperber, Star, Turmfalke, Uhu, Waldkauz, und Waldohreule. Aufgrund der Habitatstrukturen und der geringen Flächenausdehnung stellt das Aufhebungsgebiet keinen essenziellen Lebens-, Nahrungs- und Jagdraum für die genannten Vogelarten dar. Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen sind nicht zu erwarten.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogelarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Als Nahrungs- und Lebensraumhabitat hat das Aufhebungsgebiet aufgrund der geringen Flächengröße keine essenzielle Bedeutung. Die Gartenbereiche am Waldrand des Teutoburger Waldes bleiben in ihrem Bestand erhalten und dienen somit weiterhin als Jagdrevier für verschiedene Fledermausarten. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden nicht zerstört. Baubedingte Störungseffekte während der Brut- und Aufzuchtzeit werden aufgrund des voraussichtlich relativ störungsunempfindlichen Artenspektrums als unerheblich eingestuft.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei der Aufhebung ausgeschlossen werden kann.

14.2.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden steht mit den Schutzgütern Wasser und Klima / Luft in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Böden stehen auf vielfältige Weise eng mit dem übrigen Naturhaushalt in Kontakt und beeinflussen beispielsweise die Ausprägung der Zusammensetzung der darin und darauf lebenden Arten maßgeblich. Zudem übernehmen sie eine Filterwirkung für die Bildung von sauberem Grundwasser und beeinflussen den Energie- und Stoffhaushalt der Atmosphäre. Weiterhin bilden Böden als land- und forstwirtschaftliche Standorte eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen.

Vorhandene Umweltsituation

Bei dem im Aufhebungsgebiet anstehenden Bodentyp handelt es sich um eine Podsol-Braunerde aus steiniger und lehmiger Fließerde, der sich über Ton- oder Sandstein entwickelt hat. Dieser Bodentyp ist oft extrem trocken und nährstoffarm und wird deshalb vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft.

Durch die Wohn- und Gartennutzung ist der Boden in vielen Bereichen überformt. Deshalb sind die natürlichen Bodenfunktionen im Aufhebungsgebiet nur eingeschränkt vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände des festgesetzten öffentlichen Spielplatzes ist eine Umlagerung von Bodenmassen verbunden. Die auf der natürlichen Schichtung (Horizontabfolge) des gewachsenen Bodens beruhenden charakteristischen Standortfunktionen (Bodenwasserhaushalt, Regelungs- und Pufferfunktionen) gehen damit in Teilbereichen verloren. Um die Auswirkungen zu minimieren, sind die einschlägigen Normen und Regelwerke (DIN 18300 „Erarbeiten“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten“) zu berücksichtigen. Der Ab- und Auftrag von Oberboden ist gesondert von allen anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Bodenaushub ist soweit technisch möglich innerhalb des Grundstücks zu verbringen. Verunreinigungen sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

14.2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser steht mit den Schutzgütern Boden und Klima / Luft in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Zudem bildet das Schutzgut Wasser die Grundlage aller Organismen und beeinflusst z. B. im Kontakt mit dem Schutzgut Klima / Luft sowohl die Lufttemperatur als auch die Luftfeuchtigkeit. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden bildet es hingegen die Basis für die Grundwasserneubildung.

Den Grundwasservorkommen ist eine besondere Schutzwürdigkeit zuzuordnen, da diese den Bestand an grundwasserabhängigen Lebensräumen und Organismen, aber auch große Teile der Trinkwasserversorgung sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Grundwasservorkommen mit einer potenziell hohen Empfindlichkeit hinsichtlich Qualität und Quantität auf Veränderungen im Bodenkörper reagieren. Aufgrund des anstehenden Bodens und der geologischen Verhältnisse ist von tiefen Grundwasserständen mit einer geringen Grundwasserneubildung auszugehen. Daher spielt das Aufhebungsgebiet für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle.

Oberflächengewässer sind im Aufhebungsgebiet und direkten Umfeld nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der geplanten Aufhebung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet. Unter Berücksichtigung der geringen Grundwasserneubildungsrate sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch die Aufhebung erfährt das Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

14.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft steht mit den Schutzgütern Boden und Wasser in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die Klimaelemente Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Wind, Niederschlag und Strahlung bestimmt. Hinsichtlich der Qualität von Klima und Luft ist zwischen der freien Landschaft und den Siedlungsräumen zu unterscheiden. Während in der freien Landschaft das Klima weitgehend durch natürliche Gegebenheiten bestimmt wird, bildet sich in Siedlungsräumen ein durch anthropogene Einflüsse geprägtes Klima aus. So kann es zu einer erhöhten thermischen Belastung im Sommer und erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen kommen. Die gesetzlichen und planungsrechtlichen Zielsetzungen zeigen, dass für das Schutzgut Klima / Luft die wesentlichen Aspekte der Erhalt von bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen und der Immissionsschutz sind.

Vorhandene Umweltsituation

Das Klimagutachten der Stadt Detmold weist das Aufhebungsgebiet als gering belasteten Siedlungsraum mit sehr gering bis gering belasteten Straßenflächen aus. Ein Bedarf nach Ausgleichsströmung und/oder Minderungsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsgebietes sind relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft nicht zu erwarten.

14.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird bestimmt im Wesentlichen durch das Relief, Biotop- und Vegetationsstrukturen sowie Besiedelung geprägt, die sich wiederum in Abhängigkeit von Geologie, Böden, Klima und historischer Entwicklung der Landschaft gebildet haben. Das Landschaftsbild lässt somit sowohl Rückschlüsse auf die naturräumlichen Gegebenheiten als auch auf die kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklungen einer Region zu und bildet damit auch ein wichtiges Erkennungsmerkmal und identifikationsstiftendes Element für die Bevölkerung.

Vorhandene Umweltsituation

Das Landschaftsbild im Aufhebungsgebiet ist geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten. Vor allem die Gärten südlich des Holunderweges mit ihren Baum- und Strauchbeständen beleben das Landschaftsbild und bilden einen Übergang zum Teutoburger Wald.

Die Erholungsfunktion ist gering. Ausgewiesene Fuß und Radwege sind nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die geplante Wohnbebauung auf der Spielplatzfläche entspricht dem Erscheinungsbild des Umfeldes. Somit sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

14.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Vorhandene Umweltsituation

Geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart sind im Plangebiet und im Umfeld direkt nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

14.3 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Das Wechselwirkungsgefüge innerhalb des Aufhebungsgebietes ist aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung vorbelastet und gestört. Aus ökosystemarer Sicht sind damit innerhalb des Gebietes keine besonders hervorzuhebenden Wechselwirkungskomplexe mehr vorhanden. Es werden über die bereits benannten, schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursacht.

14.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung

Der festgesetzte öffentliche Spielplatz auf dem Flurstück 357 wurde bis heute nicht angelegt. Die Lage innerhalb eines Wohngebietes und die Grundstücksgröße von ca. 455 m² sind für einen Spielplatz nicht geeignet. Die Neunutzung als Wohnbaufläche mit Gartenbereich passt sich dem Umfeld an und stellt somit eine Verbesserung dar.

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

Mit der B-Planaufhebung wird eine Nutzungsänderung von Grundfläche vorbereitet. Mit dieser Nutzungsänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG eingeleitet. Daraus ergibt sich nach 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

14.5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Im Folgenden werden die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Standortplanung

Mit der Bauleitplanung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von:

- Natura 2000 Gebieten
- Naturschutzgebieten
- geschützten Landschaftsbestandteilen
- besonders geschützten Biotopen gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW oder
- Naturdenkmalen.

Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um temporäre Störungen durch Baulärm für die im Aufhebungsgebiet und im Umfeld lebenden ubiquären Vogelarten zu mindern, sollten die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutvogelzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Schutzgut Boden

Baubedingte Minderungsmaßnahmen gem. der DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten) sowie den Bestimmungen des § 12 BBodSchV zum Wiedereinbau von Boden sind einzuhalten.

Kompensationsmaßnahmen / 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. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz ausdrücklich auch dann nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufhebung eines Bauleitplanes zu erwarten sind.

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-Planaufhebung 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-Planaufhebung ist das bestehende Planungsrecht, also die Festsetzungen in dem rechtskräftigen B-Plan 18-12 „Holunderweg“. Da durch die Aufhebung lediglich das Flurstück 357 betroffen ist (Umwandlung der öffentlichen Spielplatzfläche in Wohnbebauung), bezieht sich die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hierauf. Die übrigen Wohnbaugrundstücke bleiben in ihrem Bestand unverändert.

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 Aufhebungsgebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.3	Öffentlicher Spielplatz	455	2	1	2	910
		455		Gesamtflächenwert A		910

B. Zustand des Aufhebungsgebietes nach der B-Planaufhebung						
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 0,21)*	96	0	1	0	0
4.3	Zier-/Nutzgarten	359	2	1	2	718
		455		Gesamtflächenwert B		718

* = ermittelte mittlere Grundflächenzahl für die bestehende Bebauung innerhalb des Aufhebungsgebietes

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert B 718 Punkte

./ . Gesamtflächenwert A 910 Punkte

Werteinheit - 192 Punkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hat ein Kompensationsflächendefizit von 192 Werteinheiten ergeben. Dies entspricht bei einer Flächenaufwertung um 4 Werteinheiten ca. 48 m².

14.6 Fazit

Für die B-Planaufhebung wurden im Rahmen einer Umweltschutzprüfung die mit der Wohnbebauung verbundenen erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild entstehen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Arten kann ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Flurstück 357 zeigt zwar auf, dass sich durch die Nutzungsänderung nach Aufhebung des Bebauungsplanes theoretisch ein geringes Kompensationsdefizit ergibt, welches aber vernachlässigt werden kann. Im Rahmen der Abwägung kann dieser Belang zurücktreten, weil mit der Aufhebung des Bebauungsplanes dem planerischen Grundsatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB), entsprochen wird. Mit der baulichen Entwicklung der bisher ungenutzten, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, wird eine „Baulücke“ geschlossen, ohne dass an anderer Stelle, z. B. eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, in Anspruch genommen werden muss. Gleichzeitig kann die vorhandene Infrastruktur im Aufhebungsgebiet genutzt werden und somit ein Beitrag zur Nachhaltigkeit erzielt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Die vorhandene GRZ innerhalb des Aufhebungsgebietes liegt bei durchschnittlich 0,21 und somit erheblich (ca. 48%) unter dem bislang festgesetzten Versiegelungsgrad von 0,4. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes kann, unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB (nach Art und Maß), der bisher im Bebauungsplan festgesetzte Versiegelungsgrad nicht erreicht werden, da der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad der Maßstab für eine Beurteilung von Vorhaben sein wird.

15 Erschließungskosten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Aufhebungsgebiet keine neuen Erschließungskosten zu erwarten.

Mit der Aufhebung des seit dem 04.03.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes 18-12 „Holunderweg“ wird die planungsrechtliche Beurteilung nicht mehr nach § 30 BauGB erfolgen. Zu Grunde gelegt werden muss, dass zukünftig der § 34 BauGB für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblich wird. Die Konsequenz ist, dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nun zusätzlich kleine „Baulücken“ städtebaulich sinnvoll (z. B. durch Anbau an bestehende Reihenendhäuser) geschlossen werden können, ohne Außenbereichsflächen auf der „grünen Wiese“ in Anspruch nehmen zu müssen.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
- Städtebauliche Planungen -
Detmold im Oktober 2020