

Stadt Brakel
Kreis Höxter

Kernstadt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
6. Änderung

„Hahnenhof“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand August 2023

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	2
6. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	4
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung	5
5.3 Denkmalschutz	6
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung	6
5.6 Abwasserentsorgung	6
5.7 Wasser im Plangebiet	...7
5.8 Vorbeugender Brandschutz	7
5.9 Immissionsschutz	...7
5.10 Artenschutz.....	9
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN	10
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
7. Durchführung	10
Teil B	12
Textliche Festsetzungen	12
Hinweise	13
Auszug aus dem Bebauungsplan	13
Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan	14
Anlage ASP	16

Hydraulische Berechnungen zu den Hochwasserauswirkungen im Überflutungsgebiet des Hakesbachs

Immissionsschutz-Gutachten

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1976 bis 1978 in der Kernstadt im Bereich der Bruchtauen und östlich davon im Bereich der Straßen Hahnenhof, Gartenring, Heilige Seele, Am Schützenanger, Im Galgengrund, Zur Krüne, Am Hembser Berg, Wetteren Straße und Ostheimer Straße den Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 19.06.2001 vom Rat der Stadt Brakel als Satzung beschlossen worden. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 28.06.2001 ist er in Kraft getreten.

Von 1982 bis 1997 ist der Bebauungsplan noch sechsmal geändert worden.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Reine Wohngebiete (WR), eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmbad, Kinderspielplatz und Grünanlagen, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadthalle, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Fläche für Kirmes, Zirkus, Verkaufsflächen u.ä, Parkflächen und die entsprechenden erschließungsstraßen fest.

Ein Investor möchte nun im Bereich der Straße Hahnenhof gegenüber dem Parkplatz des Freibads in einer Baulücke ein Einfamilienhaus errichten. Dieses Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans momentan nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 8 Urplan setzt für diesen Bereich momentan noch ein Dorfgebiet (MD) mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche fest.

Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben und hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans veranlasst. Dazu hat der Bauausschuss am 18.01.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 gefasst. Beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung des oben beschriebenen Vorhabens zu schaffen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 6. Änderung befindet sich im Osten der Kernstadt Brakel. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück im Bereich der Straße Hahnenhof gegenüber dem Parkplatz des Freibads. Betroffen ist das Flurstücks 884, in der Flur 19, Gemarkung Brakel.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiese.

Unmittelbar südlich schließt sich eine ehemalige Hoffläche mit Wohnnutzung und einer Arztpraxis an. Östlich grenzen Freiflächen an das Plangebiet an (Grünflächen und Acker). Nördlich befinden sich der Hakesbach, ein Gartengrundstück und Wohnbebauung entlang der Straße Hakesbach. Unmittelbar westlich verläuft die Straße Hahnenhof. Daran schließen sich das Freibadareal mit Schwimmbecken, Liegebereich und Parkplatz und eine weitere ehemalige Hofstelle mit Wohnbereich und Tierarztpraxis an.

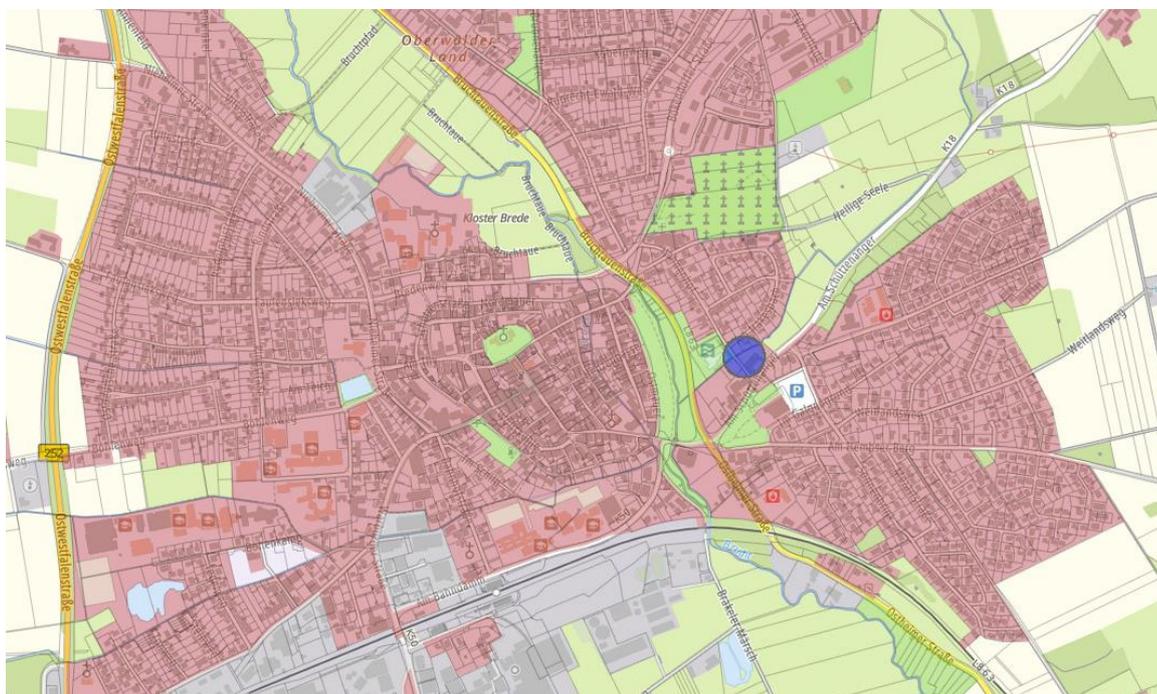
Insgesamt sind das Plangebiet und die Nachbarschaft durch das Freibad und die angrenzende Wohnnutzung mit Arztpraxen geprägt.

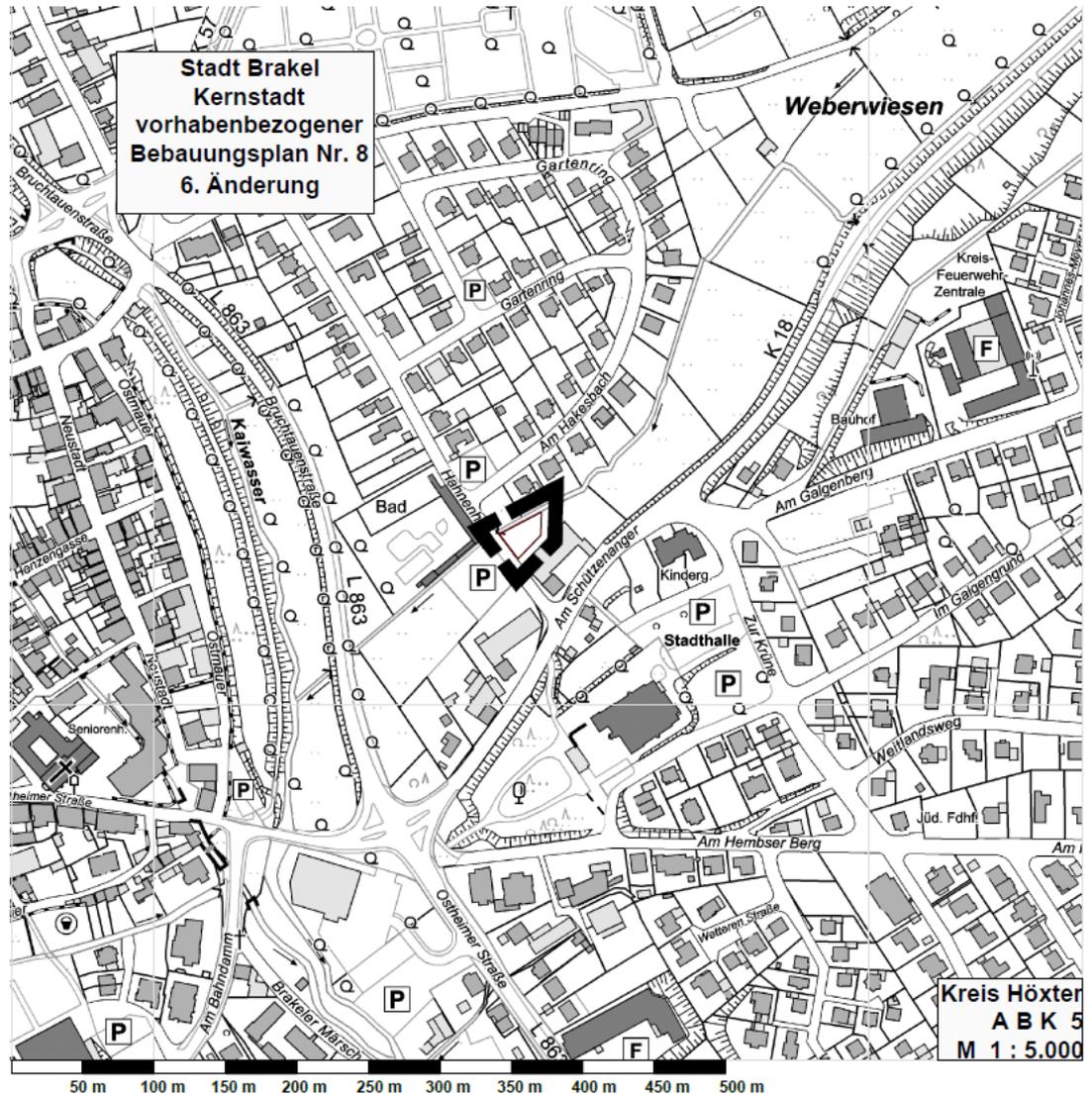
6. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 18.01.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8, 6. Änderung in der Kernstadt aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan abgewickelt.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der ca. 500 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 19 mit dem Flurstück 884.

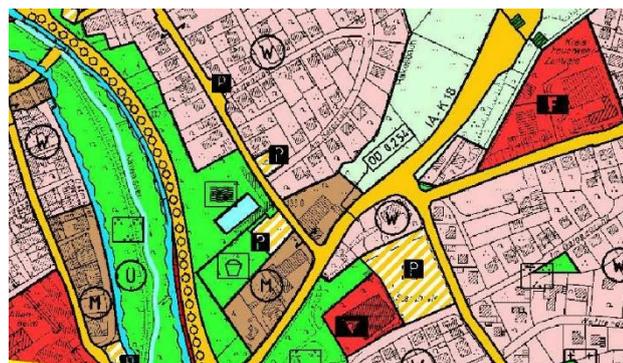
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für eine überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Dorfgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als gemischte Baufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brakel

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass das Grundstück bei Hochwasser des Hakesbachs überströmt wird. Es ist daher sicherzustellen, dass das Gebäude nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation für andere Anlieger des Hakesbachs führt (vgl. hierzu Punkt 5.7).

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Das geplante Bauvorhaben bzw. der Geltungsbereich der Planänderung liegt gem. Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie -BKG- in einem Starkregen-Risikogebiet. Bei einem Niederschlagsereignis mit einem 100-jährigen Wiederkehrintervall (sog. „seltener Starkregen“) ist mit einer Wassertiefe von über 1,60 m zu rechnen. Ferner sind zusätzlich Geschwindigkeiten von über 2 m/s im Plangebiet zu erwarten.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Bebauung in einer Baulücke ermöglicht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 und das bestehende Dorfgebiet (allerdings ohne überbaubare Grundstücksfläche) wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Somit ergeben sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen gegenüber dem Urplan.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1968, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 gültig war, auf die BauNVO 2023.

Für das Dorfgebiet wird an den im § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen abgesehen von Tankstellen, die nicht zulässig sind, nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Vergnügungsstätten“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO ebenfalls nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Dorfgebiet (MD) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 erlauben eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Das Gebäude ist in offener Bauweise als Einzelhaus zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt. Im Dorfgebiet (MD) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

5.3**Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4**Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Hahnenhof. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

5.5**Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Kernstadt wird gewährleistet.

5.6**Abwasserentsorgung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwassersituation keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1 Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Danach soll dieses ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von dieser Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Um den o.g. gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, soll das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dem vorhandenen Regenwasserkanal und das häusliche Schmutzwasser ungeklärt dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Hahnenhof zugeleitet werden.

5.7

Wasser Im Plangebiet

An der Straße Hahnenhof in Brakel soll im Überschwemmungsgebiet des Hakesbachs ein Wohngebäude errichtet werden. Das Grundstück befindet sich nicht in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass das Grundstück bei Hochwasser des Hakesbachs überströmt wird. Es ist daher sicherzustellen, dass das Gebäude nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation für andere Anlieger des Hakesbachs führt. Aus diesem Grund soll der Sachverhalt untersucht werden.

Dazu sind Hydraulische Berechnungen zu den Hochwasserauswirkungen eines geplanten Gebäudes an der Straße Hahnenhof in Brakel im Überflutungsgebiet des Hakesbachs in Auftrag gegeben worden. Die Untersuchungen des Büros IWUD (Ingenieure für Wasser, Umwelt und Datenverarbeitung GmbH) aus Höxter vom 14.01.2023 sind Bestandteil der Begründung.

Die Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis:

„Es wurden insgesamt vier Varianten für die Anordnung und die Bauart des Gebäudes auf dem Grundstück untersucht. Bei der Vorzugsvariante (Variante 4) wird das Gebäude zwar mitten im aktiven Abflussgebiet des Hakesbachs errichtet, die Berechnungsergebnisse zeigen aber, dass durch die aufgeständerte Bauweise keine negativen Auswirkungen auf die Anlieger zu erwarten sind. Es geht durch das Vorhaben kein Retentionsraum verloren.“

(vgl. Punkt 8 Zusammenfassung der Hydraulische Berechnungen zu den Hochwasserauswirkungen eines geplanten Gebäudes an der Straße Hahnenhof in Brakel im Überflutungsgebiet des Hakesbachs)

Die aufgeständerte Bauweise ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit zwingend zu beachten.

5.8

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

5.9

Immissionsschutz

Im Hinblick auf mögliche Lärmeinwirkungen im Plangebiet ist zu untersuchen, ob aufgrund der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft (Freibad) erhebliche Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet zu erwarten sind. Bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit die Immissionsbelastung für das geplante Vorhaben aufzuzeigen.

Dazu hat das Büro Normec uppenkamp ein Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet. Das Gutachten vom 11.07.2022 ist Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Beurteilungspegel im Plangebiet

Um die Wohnqualität für das Plangebiet sicherzustellen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des westlich des Plangebietes befindlichen Freibades ermittelt. Die Berechnungen der Schallimmission im Plangebiet wird ohne und mit Berücksichtigung des vorliegenden Nutzungskonzeptes geschossweise durchgeführt und dargestellt. Minderungsmaßnahmen bleiben dabei unberücksichtigt.

Erdgeschoss

Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete von 55 dB(A) an Sonn- und Feiertagen während des Tageszeitraums innerhalb der Ruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr) im Bereich des geplanten Baufeldes im Erdgeschoss überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 2 dB.

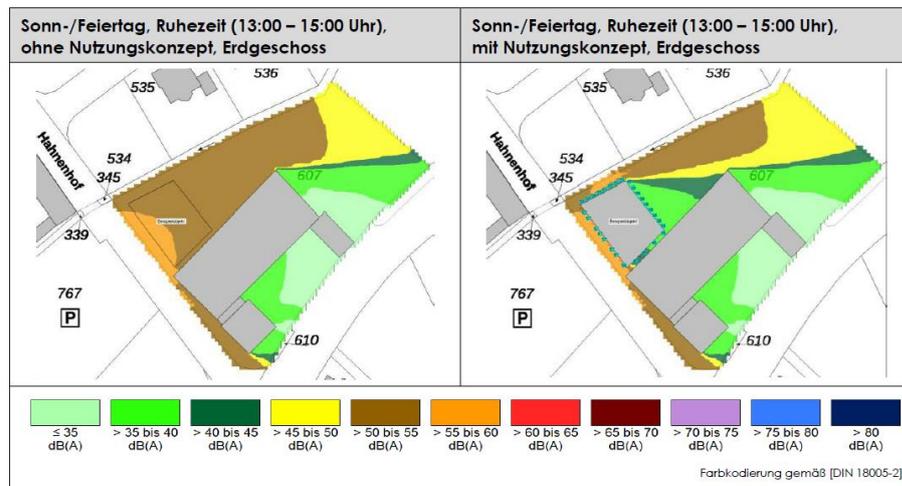
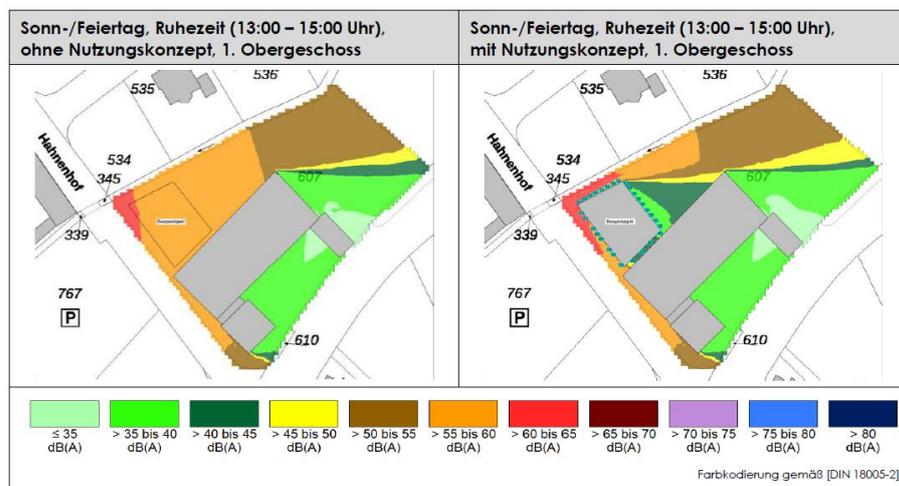


Abbildung 1: Beurteilungspegel durch das Freibad im Erdgeschoss, links ohne und rechts mit Nutzungskonzept

1. und 2. Obergeschoss

Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete von 55 dB(A) an Sonn- und Feiertagen während des Tageszeitraums innerhalb der Ruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr) im Bereich des geplanten Baufeldes im 1. Obergeschoss überschritten.



Insgesamt ist festzustellen, dass im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss im Bereich der westlichen Nordfassade sowie der nördlichen Westfassade die innerhalb der Ruhezeit am Tag geltenden Immissionsrichtwerte von $IRW = 55 \text{ dB(A)}$ um bis zu 2 dB im Erdgeschoss und bis zu 6 dB im 1. Obergeschoss überschritten werden. An Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen werden die geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten von $IRW = 60 \text{ dB(A)}$ hingegen im Erdgeschoss eingehalten und im 1. Obergeschoss um bis zu 1 dB überschritten.

Die maßgeblichen Emissionsquellen sind im vorliegenden Fall die zu prognostizierenden Geräuschemissionen von Spaßbecken sowie die Wasserdüsen im Spaßbecken. Bei einer möglichen reduzierten Einwirkzeit der Wasserdüsen von den berücksichtigten 100 % auf ca. 50 % des Beurteilungszeitraums reduzieren sich die Beurteilungspegel im Erdgeschoss auf 55 dB(A) , die geltenden Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeit am Tag von $IRW = 55 \text{ dB(A)}$ werden, unter Berücksichtigung der möglichen reduzierten Einwirkzeit, im Erdgeschoss des Plangebäudes eingehalten.

Vorbelastung

Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die der [Freizeitlärmerlass NW] gilt, ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist. Auf eine nähere Untersuchung kann daher u. E. verzichtet werden.

Kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen (tags $IRWT+30 \text{ dB}$; nachts $IRWN+20 \text{ dB}$) werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.

Maßnahmen zur Immissionsminderung

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung aufgrund des angrenzenden Freibades nicht uneingeschränkt möglich ist. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Freizeitnutzung und Wohnen umzusetzen, werden daher Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Im Hinblick auf die betroffenen Nord- und Westfassade sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen so zu konzipieren, dass diese im Sinne der [Freizeitlärmerlass NW] keinen Immissionsort darstellen.“

(vgl. Punkt 4.2.2 und 4.3 Immissionsschutzgutachten)

Die Maßnahmen zur Immissionsminderung und die damit verbundene Grundrissgestaltung sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit zwingend zu beachten.

5.10

Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets ist ein Wiese, die regelmäßig gepflegt wird, bzw. in der Vergangenheit als Zwischenlager für Bauschutt genutzt wurde, vorhanden. Die Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV bekannt. Gewässer, Bäume oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch das geplante Vorhaben Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7. DURCHFÜHRUNG

Bei dem Bebauungsplan Nr. 8, 6. Änderung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184), und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine

Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 09.08.2023

Brakel, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 12 Baugesetzbuch

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein **Dorfgebiet (MD)** i.S. von § 5 (BauNVO) festgesetzt. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbaubetriebe

nicht zulässig:

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

3. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
4. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise als Einzelhaus gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten.
5. Im MD sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
6. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

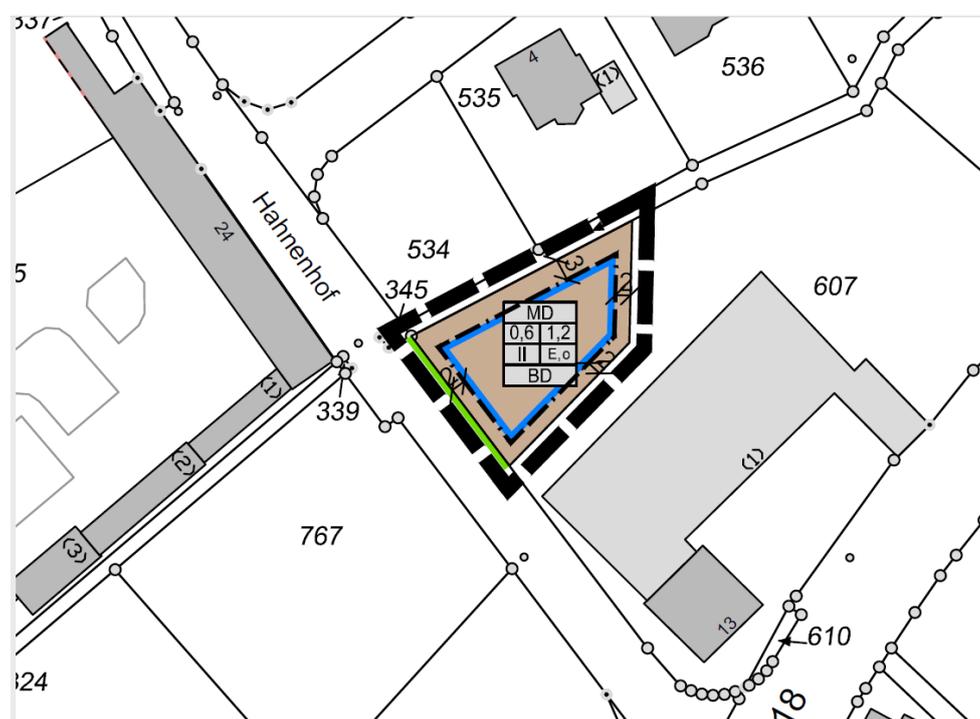
Minimierungsmaßnahmen

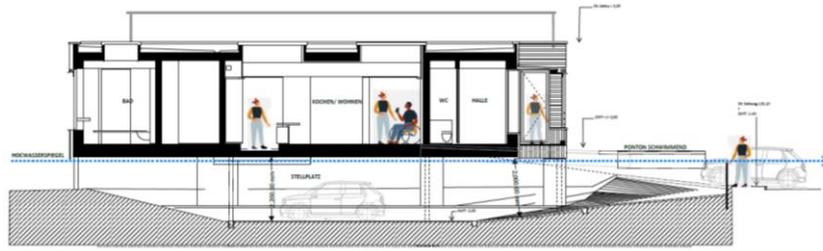
7. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, da-bei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechen-der Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan:





Schnitt 1-1

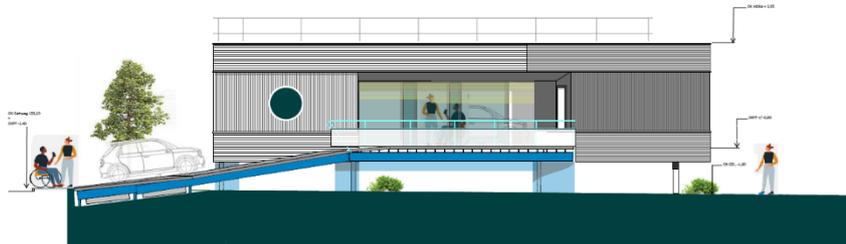


Schnitt 2-2

Bauherr:
 Bauunternehmung
 Hahnenhof 1.0
 Juli 2023
 www.hahnenhof.de
 Tel. 05741 12345



NORD- WEST ANSICHT



SÜD- WEST ANSICHT



NORD- OST ANSICHT



Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8, 6. Änderung Brakel-Kernstadt
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Brakel
Antragstellung (Datum):	Juni 2023
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Dorfgebiet zur Bebauung einer Baulücke auf einer regelmäßig gepflegten Wiesenfläche.</i>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens aufgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. <i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i>	
<div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:	
<input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)	
<input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:	
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>	