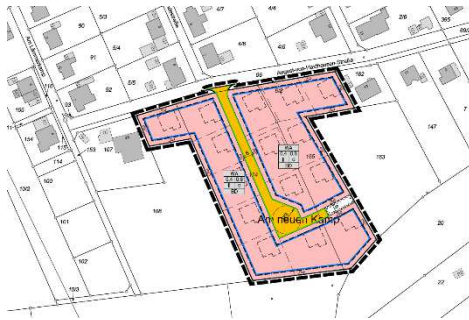




Stadt Brakel

Kreis Höxter

Ortsteil Bökendorf

Bebauungsplan Nr. 6

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

„Neue Wohnbaufläche“

**Begründung mit
textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

Stand Februar 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	4
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
5.4 Denkmalschutz	7
5.5 Verkehrserschließung	7
5.6 Versorgung	7
5.7 Abwasserbeseitigung	7
5.8 Vorbeugender Brandschutz	8
5.9 Abstand zu Stromtrassen	8
5.10 Artenschutz	9
6. Grünordnungsmaßnahmen	9
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
7. Durchführung	10
Teil B	11
Textliche Festsetzungen	11
Hinweise	12
Auszug aus dem Bebauungsplan	12
Anlage ASP	13

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

In der Ortschaft Bökendorf der Stadt Brakel besteht eine rege Nachfrage nach Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt, ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Die Grundstücke im Neubaugebiet „Oberdorf/Am Wüllenberg“ sind nahezu bebaut. Die wenigen freien noch vorhandenen Bauplätze liegen überwiegend in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Brakel kann derzeit kein Bauplatz mehr angeboten werden.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Ortschaft Bökendorf und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll im Westen der Ortschaft, an der August-von-Haxthausen-Straße im Anschluss an die Wohnbebauung an den Straßen Elmarstraße, Hildegundestraße und Am Lämmerkamp ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung. Mit der Überplanung dieser Flächen reagiert die Stadt Brakel auf die gestiegene Nachfrage nach erschlossenen bzw. erschließungsfähigen Grundstücken. Die Planung stellt eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur vorhandenen Wohnbauentwicklung in Bökendorf dar.

Für einen Bereich südlich der August-von-Haxthausen-Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1991. Dieser setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bebauung und eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der südlichen Bereiche fest. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 sollen die unbebauten Flächen unmittelbar südlich der August-von-Haxthausen-Straße mit überplant werden, damit die Festsetzungen entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brakel gefasst werden können und die Straßenführung zur Erschließung des neuen Baugebiets angepasst werden kann.

Um die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen in Bökendorf zur Eigenentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Fläche zu schaffen, die vorhandene Planung an die heutigen Bedürfnisse anzupassen und um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Neue Wohnbaufläche“ erforderlich.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche liegt im Westen der Ortschaft unmittelbar südlich der August-von-Haxthausen-Straße.

Das Plangebiet stellt sich momentan als Acker bzw. im Nordwesten in einem kleinen Teilbereich als Grünland dar. An der Südseite ist noch ein Gehölzstreifen vorhanden. Andere Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die August-von-Haxthausen-Straße. Daran schließt sich die Wohnbebauung entlang den Straßen Elmarstraße, Hildegundestraße und Am Lämmerkamp an.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen entlang der August-von-Haxthausen-Straße vier Wohngebäude, welche planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 4 erfasst sind, und im südlichen Bereich Grünlandflächen an.

Westlich des Plangebiets schließen sich entlang der August-von-Haxthausen-Straße bzw. der Straße Am Lämmerkamp zwei weitere Wohngebäude, die planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr.2 und Nr. 4 erfasst sind, und im südlichen Bereich weitere Grünlandflächen und gehölzbestandene Bereiche an. Südlich liegen weitere Ackerflächen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung werden insgesamt geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung und die Freiflächen.

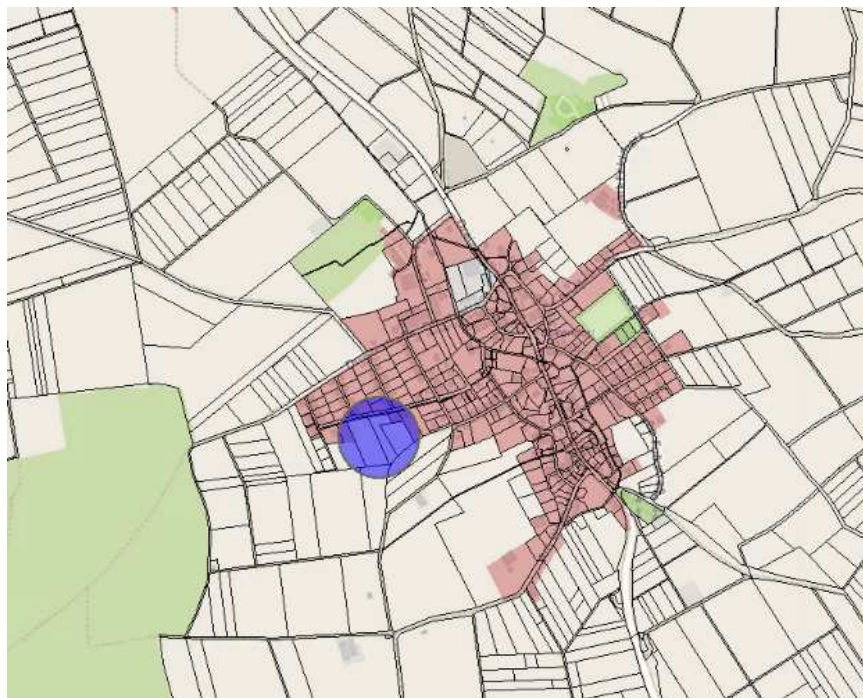
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

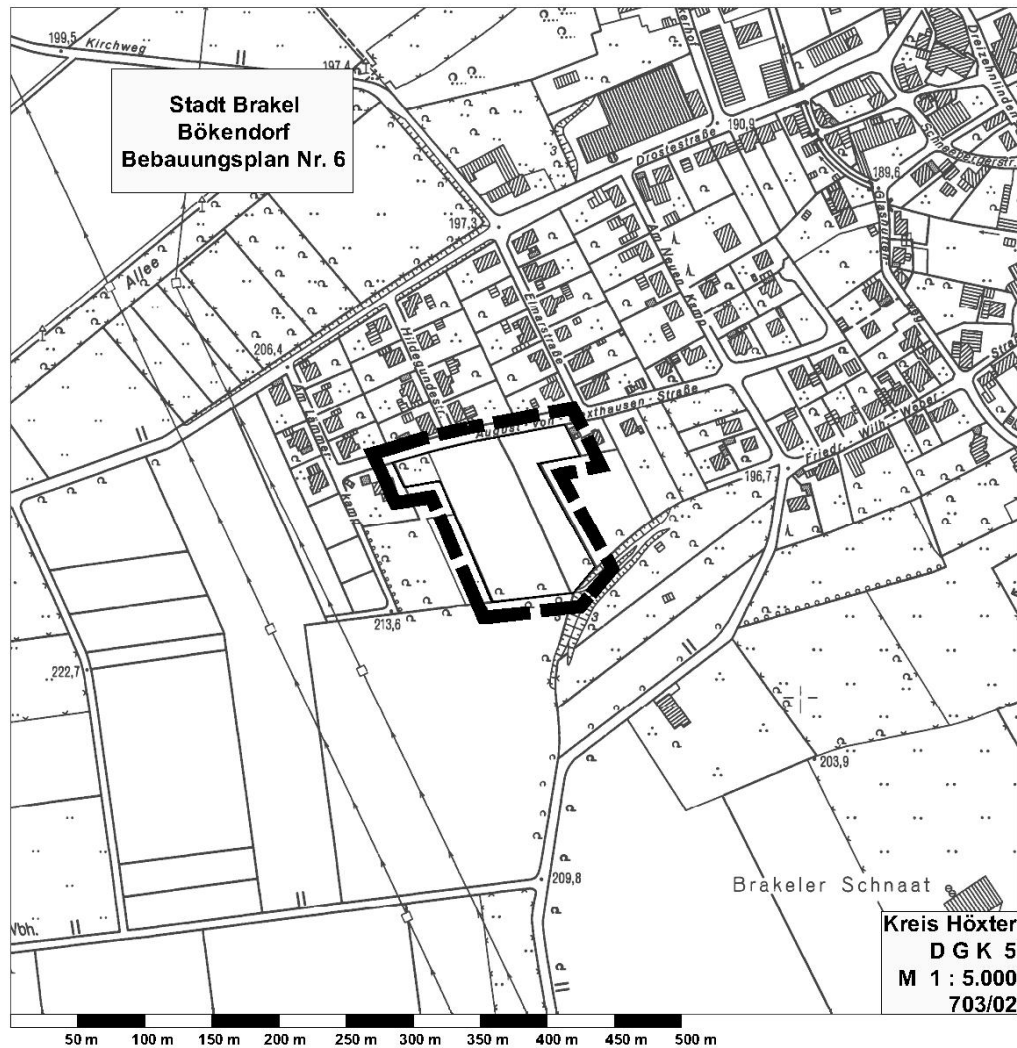
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Neue Wohnbaufläche“ im Ortsteil Bökendorf aufzustellen. Da ein Teilbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 4 ebenfalls mit geändert wird, lautet der vollständige Titel „Bebauungsplan Nr. 6 „Neue Wohnbaufläche“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 4“.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Bökendorf, Flur 6 mit den Flurstücken: 108 tlw., 164, 165 und 6/2 teilw.

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





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Wohnbaufläche (Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 4) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 6 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b bzw. 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasser-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können im Ortsteil Bökendorf wieder Wohnbaugrundstücke angeboten werden, und die Wohnbebauung wird in diesem Bereich von Bökendorf ergänzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

5.2**Ermittlung des Innenentwicklungspotentials**

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuinanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuinanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Stadt Brakel soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuinanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuinanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächenneuinanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden.

Daran kann es u. a. fehlen, wenn

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessenten zu rechnen ist,
- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolgversprechend sind,

- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

Die folgende Tabelle enthält die gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	Im östlichen Bereich der Ortschaft (im Tausch entfallend)	nicht verfügbar
Potential Bebauungsplan	Bökendorf Nr. 1, 3. Änderung	2 private Bauplätze – derzeit nicht verfügbar
	Bökendorf Nr. 2	3 private Bauplätze – nicht erschlossen – liegen unterhalb der Stromtrasse
	Bökendorf Nr. 3	1 privater Bauplatz – teilw. städt bzw. privater Besitz, keine Kontaktaufnahme (Eigentümer wohnt in Kanada)
	Bökendorf Nr. 4	5 private Bauplätze – keine Verfügbarkeit, da Teil einer landw. Hofstelle
	Bökendorf Nr. 5	8 private Bauplätze – 4 derzeit nicht verfügbar – 4 im jetzigen Plangebiet
Potential Satzung	-----	-----
Brachflächen	-----	-----
Gebäudeleerstand	-----	nicht bekannt
Baulücken	2 private Bauplätze	derzeit nicht verfügbar
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	-----	-----
sonstige	-----	-----

Fazit: Es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuansprachnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

5.3

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 erlauben eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke.

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird.

5.4

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä. entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.5

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die August-von-Haxthausen-Straße. Von dort zweigt eine Stichstraße nach Süden ab. Im südlichen Bereich ist noch eine optionale Erweiterung nach Osten vorgesehen, die die Möglichkeit einer langfristigen Erweiterung des Baugebiets bietet.

5.6

Versorgung

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

5.7

Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW vom 01. März 2018 i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser möglichst ortsnahe dort dem

Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu versickern, vor Ort zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll im Trennsystem abgeführt werden. Das Regenwasser wird dem Regenwasserkanal in der August-von-Haxthausen-Straße zugeführt. Von dort wird es dann dem Vorfluter zugeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt und durch noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem örtlichen Kanalsystem zugeleitet werden. Von dort wird es der Kläranlage in Bellersen zugeführt.

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. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

5.9

Abstand zu Stromtrassen

Westlich des geplanten Baugebiets verlaufen in einer Entfernung von ca. 115 m eine 380 kV Stromtrasse und in einer Entfernung von 165 m eine 110 kV Stromtrasse.

Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) NRW enthält im Kapitel 8.2 Transport in Leitungen den Grundsatz 8.2-3 „*Bestehende Höchstspannungsfreileitungen*“. Darin wird u.a. ausgeführt, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden soll.

Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der gem. § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) von den planenden Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist.

Im vorliegenden Fall befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 30 m (gemessen zur Trassenmitte) östlich der 380 kV Leitung. Dieser Bereich ist bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 2 abgedeckt, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die 380 kV Leitung überspannt sogar noch ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet, welches allerdings noch nicht umgesetzt worden ist.

Künftige Netzerneuerungs- und Ausbauvorhaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 nicht beeinträchtigt, da sich die Beschränkungen schon jetzt aus der angrenzenden Wohnbebauung ergeben.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird auf den Abstandserlass NRW von 2007 verwiesen. Dort ist im Anhang 4 ein aus Immissionsschutzgründen festgelegter Schutzabstand für eine Hochspannungsfreileitung mit 380 kV / 50 Hz von 40 m angegeben. Dieser wird bei der vorliegenden Planung eingehalten.

5.10

Artenschutz

Das Plangebiet selbst stellt sich bisher als Acker- bzw. untergeordnet als Grünland dar. Im südlichen Bereich ist noch ein Gehölzstreifen vorhanden.

Die Fläche für das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet 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 ist zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @linfos des LANUV bekannt. Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche um konventionelle landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) handelt, sind Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere Offenlandbrüter, nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der potentiellen Vorkommen von Offenlandbrütern ist eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli). Da aber innerhalb des Plangebiets ein Gehölzbestand vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld einer Baumbeseitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Baumbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggfls. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen.

Durch die vorgesehene Planung werden unter Berücksichtigung der o.g. Beschränkungen keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

6.

GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

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 § 13b BauGB i.V.m. § 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**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 10.000 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 08.02.2021

Brakel, den

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

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. 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.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

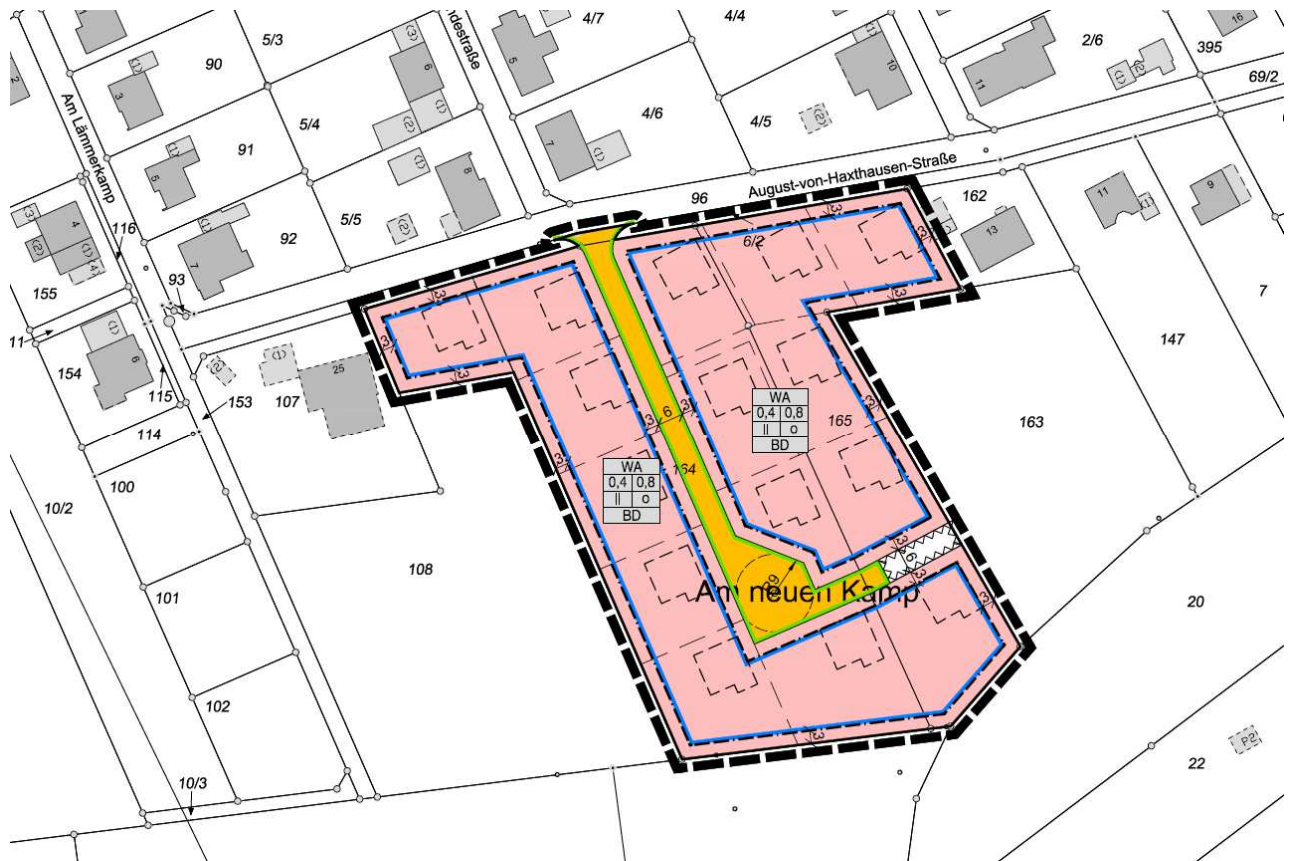
Artenschutz

7. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender 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 :



Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Brakel in Bökendorf
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Brakel
Antragstellung (Datum):	Februar 2021
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebiets um ca. 100 m auf einer Acker- bzw. untergeordnet auf einer Grünlandfläche. Gehölzreihe im Süden des Plangebiets. Potentielle Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit. Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen)	
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 ausgelöst werden? ☒ ja ☐ 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)? ☐ ja ☒ 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 Irgäste 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>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ 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.</i> <i>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“: ☐ 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) ☐ 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“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>	