

Kreis Höxter

## **Stadt Bad Driburg**



---

### **Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Zum Morgenstern“ Kernstadt**

---

#### **Einbeziehungssatzung mit Begründung**

**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden  
gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**April 2024**

**Bearbeitung**

Stadt Bad Driburg  
Amt für Stadtplanung  
Am Rathausplatz 2  
33014 Bad Driburg  
Tel.: 05253 – 88 0, Fax: 05253 – 88 135  
info@bad-driburg.de  
www.bad-driburg.de

**Ansprechpartner**

Paul Dehnert  
Stephanie Rohde

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB .....</b>                    | <b>4</b>  |
| § 1    Geltungsbereich .....                                         | 4         |
| § 2    Textliche Festsetzungen und Hinweise.....                     | 5         |
| § 3    Verfahrensvermerke .....                                      | 6         |
| <b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB .....</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>1.    Planungskonzept .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 1.1    Ziel und Zweck der Planung .....                              | 7         |
| 1.2    Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....                 | 7         |
| 1.3    Räumlicher Geltungsbereich.....                               | 8         |
| 1.4    Erschließung .....                                            | 8         |
| <b>2.    Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen .....</b>        | <b>9</b>  |
| 2.1    Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 9         |
| 2.2    Weitere baurechtliche Vorschriften.....                       | 10        |
| 2.3    Rechtsgrundlagen und Verfahren des Bauleitplanes.....         | 11        |
| <b>3.    Altflächen und Bodenschutz.....</b>                         | <b>11</b> |
| <b>4.    Satzungsinhalte .....</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>5.    Auswirkungen der Satzung .....</b>                          | <b>13</b> |
| 5.1    Schutzgut Mensch .....                                        | 13        |
| 5.2    Schutzgut Boden .....                                         | 13        |
| 5.3    Schutzgut Wasser.....                                         | 16        |
| 5.4    Schutzgüter Luft und Klima .....                              | 17        |
| 5.5    Schutzgut Landschaft.....                                     | 17        |
| 5.6    Artenschutz.....                                              | 17        |
| 5.7    Gesamtbewertung.....                                          | 18        |
| <b>6.    Eingriffsregelung.....</b>                                  | <b>19</b> |
| <b>7.    Durchführung .....</b>                                      | <b>20</b> |



## **§ 2 Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Wege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### Hinweise:

1. Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten, daher im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres, zulässig.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung 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.

4. Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 22.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **§ 3   Verfahrensvermerke**

#### **1.   Aufstellung:**

Die Satzung ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Bau, Straßen, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Bad Driburg vom 14.12.2023 aufgestellt worden.

#### **2.   Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Der Satzungsentwurf wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht. Parallel wurde den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **3.   Satzung:**

Der Rat der Stadt Bad Driburg hat in seiner Sitzung am ..... die Satzung beschlossen.

#### **4.   Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Driburg, den \_\_\_\_\_

der Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### **5.   Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht und tritt hiermit in Kraft.

Bad Driburg, den \_\_\_\_\_

der Bürgermeister \_\_\_\_\_

# **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

## **1. Planungskonzept**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Bad Driburg beabsichtigt die Festsetzung des Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 BauGB das Flurstück 2207, Flur 23, Gemarkung Bad Driburg. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche am Ortsrand, die sich direkt an die bereits vorhandene Bebauung anschließt und derzeit als Hausgarten gepflegt wird. Die Fläche liegt bereits teilweise innerhalb der Darstellungen der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie des Allgemeinen Siedlungsbereiches im Regionalplan.

Für den Bereich wird eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst und der Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet. Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer künftigen Bebauung für ein bis zwei Bauplätze geschaffen. Das Grundstück ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hierzu geeignet, da es direkt an die vorhandene Bebauung im Südosten und Nordwesten angrenzt. Detaillierte Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke werden nicht vorgenommen.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

In Bad Driburg besteht ein Mangel an kurzfristig verfügbaren Bauflächen. Die Stadt Bad Driburg kann nach nahezu vollständiger Vermarktung des Baugebietes „Josef-Kremeyer-Ring“ keine eigenen Bauflächen in der Kernstadt anbieten. Auch der überwiegende Teil der privaten Baulücken stehen mangels Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht als Bauflächen zur Verfügung. Der Bedarf an Bauflächen zur kurzfristigen Entwicklung des Ortes kann daher derzeit nicht gedeckt werden. Die Stadtverwaltung ist in den vergangenen Jahren bereits wiederholt an die Eigentümer herangetreten, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen, allerdings besteht derzeit und wie bislang, keine Verkaufsbereitschaft. Zur Gewährleistung der weiteren geordneten

städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb der Erlass dieser Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB geeignet und erforderlich.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 2.250 m<sup>2</sup> qm große Planbereich befindet sich im Westen der Kernstadt und liegt nordwestlich der Grundstücke mit den Hausnummern 10 und 12 „Im Morgenstern“. Die angrenzende Bebauung ist geprägt von reiner Wohnbebauung. Die Flächen nordwestlich und südwestlich des Geltungsbereiches stellen sich im Wesentlichen als landwirtschaftliche Grünflächen dar. Im Süden sowie Osten schließen sich bebaute Flächen an. Die Fläche selbst wird derzeit als Gartenland genutzt und intensiv gemäht.

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung beschränkt sich auf die zum Innenbereich zu erklärende Außenbereichsfläche. Durch die Satzung wird nicht der gesamte im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfasst.

### 1.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über das südlich angrenzende Grundstück Flur 23, Flurstück 1584, durch Anschluss an die Straße „Im Morgenstern“ erfolgen, s. folgende Abbildung. Der Fahrweg kann hier entlang der vorhandenen Bebauung in einer Breite von 3 Metern ausgeführt werden ohne Nachbargrundstücke zu beeinträchtigen.



(Quelle: Eigene Bearbeitung gem. Liegenschaftskarte, Kreis Höxter, April 2024)



Der Anschluss an das Gas-, Elektrizitäts-, Telekommunikations- und Wasserversorgungsnetz sowie die Trennkanalisation der Stadt Bad Driburg ist hierüber ebenfalls möglich.

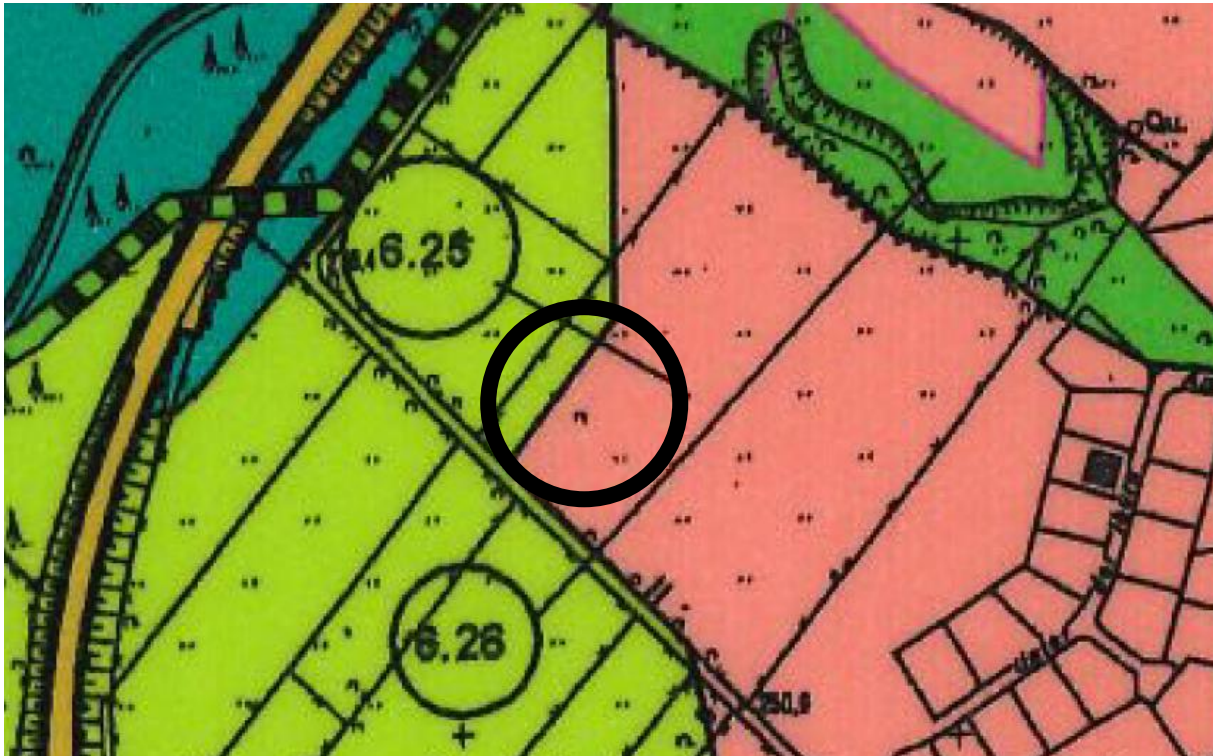
## 2. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

### 2.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt:



Das Areal ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Driburg als Wohnbaufläche dargestellt:



Die Zuführung der Flächen zum Innenbereich steht daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

## 2.2 Weitere baurechtliche Vorschriften

Landschaftsplan:

Das Plangebiet wird von der flächendeckenden allgemeinen Schutzgebietsausweisung „L-4-01, Driburger Land“ des Landschaftsplanes LP 4 Bad Driburg erfasst. Besondere Entwicklungsziele gibt es für den betroffenen Bereich nicht. Da die Fläche bereits heute Gartenland ist und direkt an die bebaute Ortslage angrenzt wird das Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Heilquellenschutz:

Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Die Festsetzungen der Satzung sind mit der Verordnung vereinbar und es wird auf die Verordnung hingewiesen.

### **2.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren des Bauleitplanes**

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bauordnung NRW (BauO-NRW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Satzung wird im einstufigen Verfahren aufgestellt. Es kann daher direkt die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aus jetziger Sicht gibt es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der Veröffentlichung.

Die in der Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erlangt.

## **3. Altflächen und Bodenschutz**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

Aus Vorsorgegründen sollte dennoch bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Dies ist daher erforderlich, wenn im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vorliegen; daher Beeinträchtigungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### **4. Satzungsinhalte**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 werden einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 in die Satzung aufgenommen. Die vorhandene umgebende Bebauung ist durch reine Wohnbebauung geprägt, s. folgende Abbildung.



(Quelle: Eigene Bearbeitung gem. Liegenschaftskarte, Kreis Höxter, April 2024)

Detaillierte Festsetzungen zur Steuerung der angestrebten Bebauung werden nicht vorgenommen. Die Bebaubarkeit richtet sich daher nach den Vorgaben des

§ 34 Abs. 1 BauGB. Vorhaben sind daher zulässig Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Zur Minderung des Eingriffes werden jedoch Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgenommen:

Wege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Regelung wird entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB in die Satzung aufgenommen um die hiermit verbundenen Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Darüber hinaus wird an dieser Stelle auf die Vorgaben des § 8 Abs. 1 BauO NRW hingewiesen, demnach sind Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen unzulässig.

## **5. Auswirkungen der Satzung**

Im folgenden Abschnitt werden die Auswirkungen der Umsetzung der Satzung auf die umweltrelevanten Schutzgüter untersucht:

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Die mit der Satzung ermöglichte zusätzliche Bebauung bewegt sich in einem sehr begrenzten Rahmen und fügt sich in die angrenzenden Nutzungsstrukturen ein. Durch die Umsetzung der Satzung sind damit keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung lebenden Menschen (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

### **5.2 Schutzgut Boden**

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Durch die Aufstellung

der Satzung werden die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme einer Gartenfläche vorbereitet. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland hat aufgrund der geringen Größe keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur des Ortes. Durch die Satzung wird bei einer Bebauung durch ein bis zwei Einfamilienhäuser samt Wege- und Hofflächen voraussichtlich eine Befestigung/Versiegelung von rd. 350 bis 700 m<sup>2</sup> ermöglicht. Diese Zusatzbelastung bringt eine kleinräumliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen im betroffenen Bereich mit sich. Diese Beeinträchtigung kann durch die festgesetzte wasserdurchlässige Bauweise für private Fußwege, Park- und Abstellplätze, Zufahrten und Lagerplätze minimiert werden. Darüber hinaus gehen keine Acker- oder Grünlandflächen verloren.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden sparsam und schonend mit Grund und Boden umgehen. Im vorliegenden Fall ist unter Abwägung aller Belange ein Vorrang der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Bevölkerung vor der Erhaltung des Bodens im Plangebiet einzuräumen. Dies gilt insbesondere, da es sich bei der Fläche um Gartenland handelt, welches keine besondere naturräumliche oder landwirtschaftliche Funktion erfüllt.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.

- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch An-lage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.

- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **5.3 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt. Für die mit der Bebauung verbundene zusätzliche Bodenversiegelung ist lediglich eine geringfügige Einleitung zusätzlichen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation verbunden. Der Wasserhaushalt wird daher in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt, weder in Bezug auf das Oberflächenwasser noch auf das Grundwasser. Der Planbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus wurde der Belang des Schutzgutes Wasser bei der Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für Wege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze berücksichtigt.



Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg. Die Festsetzungen der Satzung sind mit der Verordnung vereinbar und es wird in der Satzung auf die Einhaltung der Verordnung hingewiesen.

#### **5.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Mit dem begrenzten zusätzlichen Angebot von bis zu zwei Bauplätzen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Klima verbunden. Insbesondere gilt dies, da unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine wesentlichen Emissionen zu erwarten sind.

Dies gilt auch für Immissionen, die von außen in das Plangebiet gelangen könnten. An sie rund 150 m nordwestlich verlaufende Bundesstraße 64 wird durch die ermöglichte Bebauung im Vergleich zu den Bestandsgebäuden der Umgebung nicht wesentlich näher herangerückt.

#### **5.5 Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung als Garten und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand keine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft. Es erfolgt lediglich eine Bebauung am bereits bebauten Siedlungsrand im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung. Es kommt zu keinem Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keiner Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keiner nachteiligen Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

#### **5.6 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob der Erhaltungszustand artenschutzrechtlich relevanter Arten entsprechend §44 Abs. 5 BNatSchG verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Der Bereich stellt sich derzeit als Gartenland mit vereinzelt Bauwerken (Gartenhütte/Untersitz/Pflasterflächen) dar, s Fotos. Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nach dem Fachinformationssystem @linfos des

LANUV nicht bekannt. Es handelt sich nicht um einen bedeutsamen Lebensraum bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten ausgelöst. Zur Vermeidung jeglichen Restrisikos wird der Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass die Baufelddräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten, daher im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres, zulässig ist. Dies gilt insbesondere für die auf dem Grundstück vorhandenen hochstämmigen Bäume.



(Quelle: Stadt Bad Driburg, April 2024)

## 5.7 Gesamtbewertung

Die genannten Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Artenschutz werden durch die Satzung nicht erheblich beeinträchtigt. Lediglich das Schutzgut Boden wird durch die zusätzlich mögliche Versiegelung beeinträchtigt. Durch die wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Fußwegen, Park- und Abstellplätzen, Zufahrten und Lagerplätzen sowie die gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen können auch diese Auswirkungen gering gehalten werden.

Insgesamt betrachtet handelt es sich daher nicht um eine wesentliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter, der Bereitstellung von Bauland wird demgegenüber der Vorrang gewährt. Darüber hinaus können die ermöglichten Eingriffe ausgeglichen werden.

## **6. Eingriffsregelung**

Durch die mit der Satzung ermöglichte zusätzliche Versiegelung erfolgt ein kleinflächiger Eingriff in den Naturhaushalt. Mit den Festsetzungen der Satzung (wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Fußwegen, Park- und Abstellplätzen, Zufahrten und Lagerplätzen), die gärtnerischen Anlagen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird dieser Eingriff jedoch auf ein Minimum reduziert. Der ökologische Wert der bisher als bereits als Garten genutzten Fläche wird durch diese Maßnahme daher nur geringfügig beeinträchtigt.

Ungeachtet des relativ geringen zu erwartenden Eingriffes wird für die zusätzlichen Versiegelungen ein Ausgleich durch Abbuchung von Ökopunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen geleistet. Die Höhe der Ausgleichszahlung ergibt sich aus folgender überschlägiger Bilanzierung die gemäß „Numerischer Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt wurde.

Bei der Ermittlung des Eingriffes wurden die für die Grundstücke heute bereits vorhandenen (gem. Abbildung in Kap. 4 und Fotos in Kap 5) sowie die voraussichtlich zu erwartenden anteiligen Nutzungen angenommen und gegenübergestellt. Da sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen muss und hierbei auch die Grundstücksgröße berücksichtigt werden muss, wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück max. zwei weitere Einfamilienhäuser einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stell- sowie Terrassenflächen entstehen können.

Im Ergebnis wird durch die Einbeziehung des Grundstückes zum Innenbereich gem. §34 BauGB ein Eingriff in Höhe von 1.330 Ökopunkten ermöglicht.

| <b>Zustand vor Eingriff</b>            |                                         |            |                        |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------|------------------------|
| Größe                                  | Art der Nutzung                         | Wertpunkte | Gesamtwert der Fläche  |
| 200 m <sup>2</sup>                     | Versiegelte/befestigte Fläche           | 0          | 0 WP                   |
| 1.500 m <sup>2</sup>                   | Intensivwiese/Spielgrün                 | 2          | 3.000 WP               |
| 300 m <sup>2</sup>                     | Garten (Gehölzanteil < 50%)             | 2          | 600 WP                 |
| 250 m <sup>2</sup>                     | Garten (Gehölzanteil > 50%)             | 3          | 990 WP                 |
| Gesamt                                 |                                         |            | 4.590 WP               |
| <b>Zustand nach Eingriff</b>           |                                         |            |                        |
| 170 m <sup>2</sup>                     | Versiegelte/befestigte Fläche (Bestand) | 0          | 0 WP                   |
| 400 m <sup>2</sup>                     | Versiegelte/befestigte Fläche (neu)     | 0          | 0 WP                   |
| 300 m <sup>2</sup>                     | Teilversiegelte Fläche (neu)            | 1          | 300 WP                 |
| 980 m <sup>2</sup>                     | Intensivwiese/Spielgrün                 | 2          | 1.960 WP               |
| 200 m <sup>2</sup>                     | Garten (Gehölzanteil < 50%)             | 2          | 400 WP                 |
| 200 m <sup>2</sup>                     | Garten (Gehölzanteil > 50%)             | 3          | 600 WP                 |
| Gesamt                                 |                                         |            | 3.260 WP               |
| <b>Differenz (auszugleichende WP):</b> |                                         |            | <b><u>1.330 WP</u></b> |

## 7. Durchführung

Der Aufstellung dieser Satzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert wurde und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Bad Driburg, den 12.04.2024

**Stadt Bad Driburg** – Amt für Stadtplanung

**Der Bürgermeister**