

# **Stadt Brakel** **Kreis Höxter**

**Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 3a 4. Änderung mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 4**

**„Kolping-Berufsbildungswerk“**

**Begründung,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Stand Mai 2023**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

## Seite

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Teil A .....                                                            | 2  |
| 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans .....                  | 2  |
| 2. Plangebiet und Umgebung .....                                        | 3  |
| 3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....           | 4  |
| 4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....                             | 5  |
| 5. Konzept und Planung .....                                            | 6  |
| 5.1 Städtebauliche Konzeption .....                                     | 6  |
| 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung ..... | 6  |
| 5.3 Denkmalschutz .....                                                 | 6  |
| 5.4 Verkehrserschließung .....                                          | 7  |
| 5.5 Versorgung .....                                                    | 7  |
| 5.6 Abwasserentsorgung .....                                            | 7  |
| 5.7 Vorbeugender Brandschutz .....                                      | 8  |
| 5.8 Artenschutz .....                                                   | 8  |
| 6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN .....                                           | 9  |
| 6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft .....                             | 9  |
| 7. Durchführung .....                                                   | 9  |
| Teil B .....                                                            | 10 |
| Textliche Festsetzungen .....                                           | 10 |
| Hinweise .....                                                          | 10 |
| Auszug aus dem Bebauungsplan .....                                      | 11 |
| Anlage ASP .....                                                        | 12 |

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1981 bis 1982 den Bebauungsplan Nr. 3a für einen Bereich im Westen der Kernstadt von Brakel zwischen der B 252 im Westen, dem Bohlenweg im Norden, dem Schulzentrum mit Kreisberufskolleg, Brüder-Grimm-Schule und städtischer Gemeinschaftsgrundschule im Osten und der Driburger Straße im Süden aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist 1994 in einer ersten Änderung überarbeitet worden. Anlass hierfür war die weitere Bereitstellung von Bauland einhergehend mit einer geänderten Erschließung und die Sicherung der schutzwürdigen, naturnahen, vielgestaltigen Grün- und Wasserfläche westlich des Tegelweges.

2019 ist der Bebauungsplan in der 2. Änderung überarbeitet worden. Dort sind im Rahmen der Innenentwicklung weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt worden. Die ursprünglich vorgesehenen Flächen für eine Gemeinbedarfseinrichtung Schule werden in diesem Bereich nicht mehr benötigt. Die Stadt Brakel hat 2015 den Flächennutzungsplan für den Bereich südlich des Bohlenwegs geändert (F 43) und statt einer Fläche für den Gemeinbedarf eine Wohnbaufläche dargestellt, da hier mittel- bis langfristig eine Wohnsiedlungsentwicklung für die Kernstadt Brakel geplant ist.

Für diesen Bereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans zwischen der B 252 im Westen, dem Bohlenweg im Norden, der Klöckerstraße im Osten und dem Siechenbach im Süden läuft z.Zt. parallel zum Verfahren zur 4. Änderung die 3. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete weiter Wohnbauflächen in der Kernstadt zur Verfügung zu stellen.

Der momentan gültige Bebauungsplan Nr. 3a mit seinen Änderungen setzt im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung Reine und Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete Kolping-Bildungswerk fest. Des Weiteren werden noch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, eine private Grünfläche „naturnaher Landschaftsbereich“ und „Wasserfläche“, eine öffentliche Grünfläche „Sportplatz“, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostation), Flächen für Pflanzgebote, Wasserflächen (hier für den Siechenbach) und die erforderlichen Erschließungsstraßen festgesetzt.

Das Plangebiet zur 4. Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Brakel, unmittelbar östlich der B 252 und zwischen dem Siechenbach I im Norden, dem Siechenbach II im Süden und der Grün- und Wasserfläche bzw. Flächen des Kolping-Berufsbildungswerks im Osten.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a setzt dieser momentan Sondergebiete für das „Kolping-Bildungswerk“, eine private Grünfläche Sportplatz, ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen fest. Des Weiteren gelten noch Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung, der südlich an den Bebauungsplan Nr. 3a anschließt (private Grünfläche Parkanlage und Wasserfläche (Graben)).

In diesem Bereich zwischen dem Siechenbach I und dem Siechenbach II plant das Kolping-Berufsbildungswerk den Neubau einer Förderschule, der Kaffeerösterei und eines Selbstlernzentrums.

Die bisherigen Räumlichkeiten der Förderschule und der Rösterei östlich des Plangebiets

auf dem Gelände des Kolping-Berufsbildungswerks reichen aufgrund der Entwicklungen in der Vergangenheit nicht mehr aus. Ein Umbau im Bestand scheidet aus Platzgründen aus. Des Weiteren entsteht am Kolping-Berufskolleg ein neues Selbstlernzentrum für die berufliche Orientierung und die zeitgemäße Qualifizierung von Schülern. Dieses eröffnet mit seinen praxisorientierten Berufserlebniswelten Jugendlichen, die noch Unterstützung für eine erfolgreiche Berufsausbildung benötigen oder denen noch eine eindeutige berufliche Perspektive fehlt, die Möglichkeit, ihren Lernanforderungen entsprechend den schulischen Teil ihrer Ausbildung praxisnah zu begleiten. In dem zweigeschossigen Selbstlernzentrum soll auf circa 800m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> für die Schüler im Rahmen der Ausbildungsvorbereitung und der dualen Ausbildung des Kolping-Berufskollegs in den Werkstätten, Praxisräumen und der Küche die Ausbildungsbereiche Holz, Metall, Lager, Logistik sowie Gestaltung und Bäckerei/Hauswirtschaft begreif-, erleb- und erfahrbar gemacht werden. Gleichzeitig erleben sie die Vielfalt an Ausbildungsberufen. In Simulationen werden realitätsnahe und moderne Wirtschafts-/Unternehmensprozesse und Arbeitssituationen abgebildet. Der Lernort wird zum Erlebnisort, der den lernbeeinträchtigten und/oder sozial-benachteiligten Jugendlichen praxisnahe Kenntnisse ermöglicht, die sowohl im Praktikum als auch in einer sich anschließenden Ausbildung oft vorausgesetzt werden. Im geschützten Raum, wo auch Fehler passieren dürfen, können sich die Schülerinnen und Schüler die notwendigen Kompetenzen für ihren späteren Beruf z. T. selbstständig in sinnhaften Lernsettings aneignen.

Die Flächen, die momentan für die Gewächshäuser und den Sportplatz vorhanden sind, werden aufgrund von Umstrukturierungen nicht mehr in diesem Umfang benötigt.

Zusätzlich soll die Option geschaffen werden, im südlichen Bereich den Parkplatz an der Mennoniten Kirche zu erweitern.

Vorgesehen ist es, diese Flächen von Süden über die Straße Zum Siechenbach zu erschließen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, sind die Festsetzungen der momentan gültigen Bebauungspläne Nr. 3a und Nr. 4 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung, der Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens (Bildungseinrichtung, evtl. Parkplatzerweiterung) zu verstehen.

## 2.

## PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a befindet sich im Westen der Kernstadt Brakel, unmittelbar östlich der B 252 und zwischen dem Siechenbach I im Norden, dem Siechenbach II im Süden und der Grün- und Wasserfläche bzw. Flächen des Kolping-Berufsbildungswerks im Osten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ackerflächen, Brachflächen, ein gehölzbestandener Bereich, Böschungsflächen zur B 252, eine Sportplatzfläche (Ascheplatz), Gewächshäuser, Lagerflächen und Fahrwege. Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft

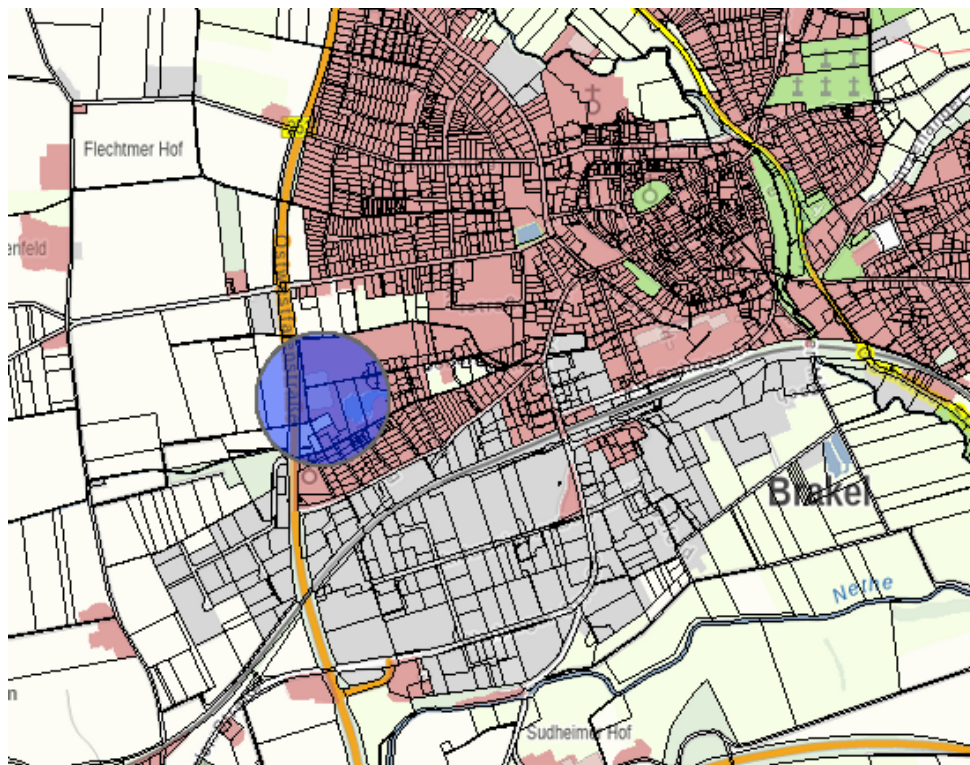
die B 252. Daran schließen sich Ackerflächen an. Unmittelbar nördlich verläuft der Siechenbach I. Daran grenzen weitere Ackerflächen an. Für diese Flächen wird momentan der Bebauungsplan Nr. 3a, 3. Änderung aufgestellt, der hier Allgemeine Wohngebiete vorsieht. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Flächen des Kolping-Berufsbildungswerks, eine Grün- und Wasserfläche, die planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 3a, 1. Änderung als solche gesichert ist, und Wohnbebauung am nördlichen Ende der Straße Westschnat. Südlich verläuft der Siechenbach II. Daran schließen sich die Wohnbebauung an der Straße zum Siechenbach und das Bethaus mit Parkplatz der Mennoniten-Brüdergemeinde an.

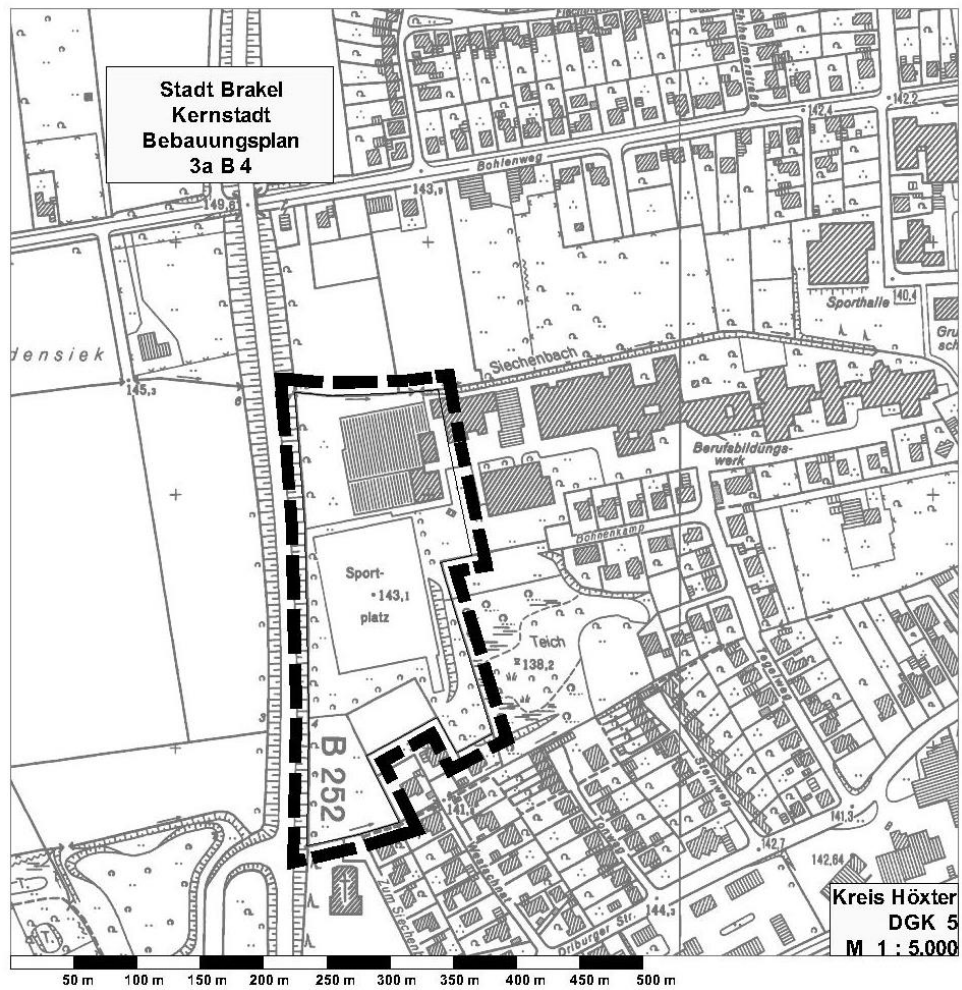
### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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 28.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3a, 4. Änderung in der Kernstadt aufzustellen. Da im Süden ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4 mit überplant wird, lautet der vollständige Titel „Bebauungsplan Nr. 3a, 4. Änderung 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. 3,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Riesel, Flur 1 mit den Flurstücken 149, 314, 315 Teil der Gemarkung Brakel, Flur 22 mit dem Flurstück 65 und Gemarkung Brakel, Flur 52 mit den Flurstücken 33, 44, 36, 35, 27 tlw., 37 und 61 tlw.

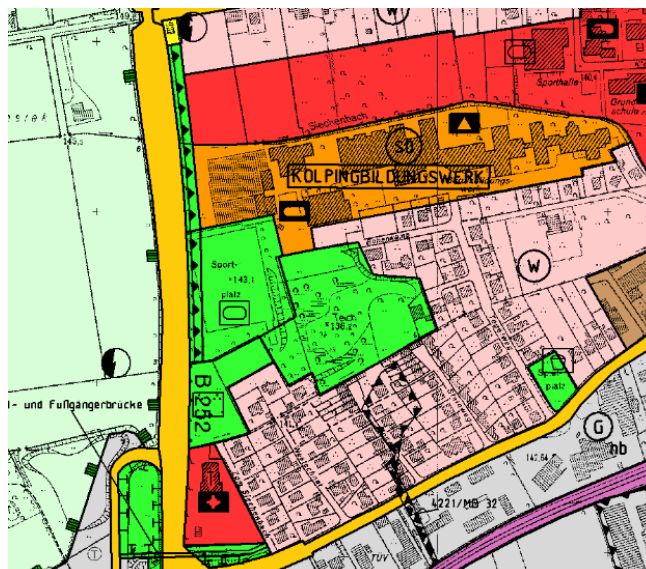
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und für private Grünflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Sondergebiet Kolping Bildungswerk, Grünfläche Sportplatz und Parkanlage dargestellt.



Da der Bebauungsplan Nr. 3a, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 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. 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Aus der Starkregengefahrenhinweis-Karte des Landes NRW sind für den betroffenen Bereich keine Gefährdungen ersichtlich. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

## **5.**

## **KONZEPT UND PLANUNG**

### **5.1**

### **Städtebauliche Konzeption**

Das Kolping-Berufsbildungswerk plant den Neubau einer Förderschule und der Kaffeerösterei. Die bisherigen Räumlichkeiten der Förderschule und der Rösterei östlich des Plangebiets auf dem Gelände des Kolping-Berufsbildungswerks reichen aufgrund der Entwicklungen in der Vergangenheit nicht mehr aus. Zusätzlich soll die Option geschaffen werden, im südlichen Bereich den Parkplatz an der Mennoniten Kirche zu erweitern. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung, der Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens (Bildungseinrichtung, evtl. Parkplatzenerweiterung) zu verstehen.

### **5.2**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Gebäudehöhe von max. 12 m festgesetzt. Außerdem wird eine GRZ von 0,57 ausgewiesen, damit eine zu dichte Bebauung der Grundstücke ausgeschlossen wird. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ und Geschossigkeit) sind, wie dies für Gemeinbedarfsflächen üblich ist, entbehrlich. Gerade den Gemeinbedarfsflächen soll eine hohe Flexibilität innewohnen.

Für die übrigen Flächen werden private Grünflächen festgesetzt.

### **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 Anbindung der Förderschule, der Rösterei und der Parkplatzenerweiterung ist über die Straße Zum Siechenbach vorgesehen. Hierzu soll eine neue Erschließungsstraße in der Verlängerung der Straße Zum Siechenbach über den Siechenbach gebaut werden. Aufgrund der neuen Anbindung können die Verkehre so besser entzerrt werden und es kommt zu einer Entlastung der Anwohner des Tegelweges. Außerdem kann so der Schul- und Anlieferungsverkehr schnell über die Driburger Straße der B 252 zugeführt werden. Die Anbindung wird als private Erschließung ausgebaut.

#### 5.5

#### Versorgung

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

#### 5.6

#### Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Ein Teil des Niederschlagswassers im nördlichen Bereich des Plangebiets wird derzeit ortsnahe über private Regenwasserkanäle in den Siechenbach eingeleitet.

Aufgrund der bestehenden hydraulischen Überlastung des Siechenbachs darf zusätzliches Niederschlagswasser aus dem Plangebiet durch weitere Vorhaben nicht in diesen eingeleitet werden. Die bestehende Einleitungsmenge darf nicht gesteigert werden. Daher ist im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans eine Hydrogeologische Stellungnahme vom Büro BBU Dr. Schubert GmbH & Co. KG mit Datum 13.01.2023 erarbeitet worden.

Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis:

*„Die Untersuchungen und Berechnungen haben gezeigt, dass aufgrund der moderaten Durchlässigkeit des Untergrundes das Anlegen einer Versickerungsmulde zur Entwässerung der versiegelten Flächen für das BVH Förderschule Brakel als möglich und*

*sinnvoll erachtet wird. Es ist daher zu empfehlen eine Versickerungsmulde mit durchlässiger Oberbodenpassage anzulegen.“ (vgl. Punkt 7 S. 14 Hydrogeologische Stellungnahme)*

Somit wird das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert.

Das häusliche Schmutzwasser soll ungeklärt dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Tegelweg und dann anschließend der zentralen Abwasserbehandlung in der Kernstadt zugeführt werden.

## 5.7

## 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.

## 5.8

## Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ackerflächen, Brachflächen, ein gehölzbestandener Bereich, Böschungsf Flächen zur B 252, eine Sportplatzfläche (Ascheplatz), Gewächshäuser, Lagerflächen und Fahrwege. Die Flächen sind weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch sind 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 @linfos des LANUV bekannt. Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche teilweise um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) 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 weiterhin innerhalb des Plangebiets ein Gehölzbestand vorhanden ist, besteht außerdem die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld einer Gehölzbeseitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Gehölzbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggfls. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Somit wird sichergestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (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 § 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88), 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung, der Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens (Bildungseinrichtung, evtl. Parkplatzerweiterung) zu verstehen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 05.05.2023

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. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind bauliche Anlagen zulässig, die einer Schule oder sozialen oder kirchlichen Zwecken dienen.

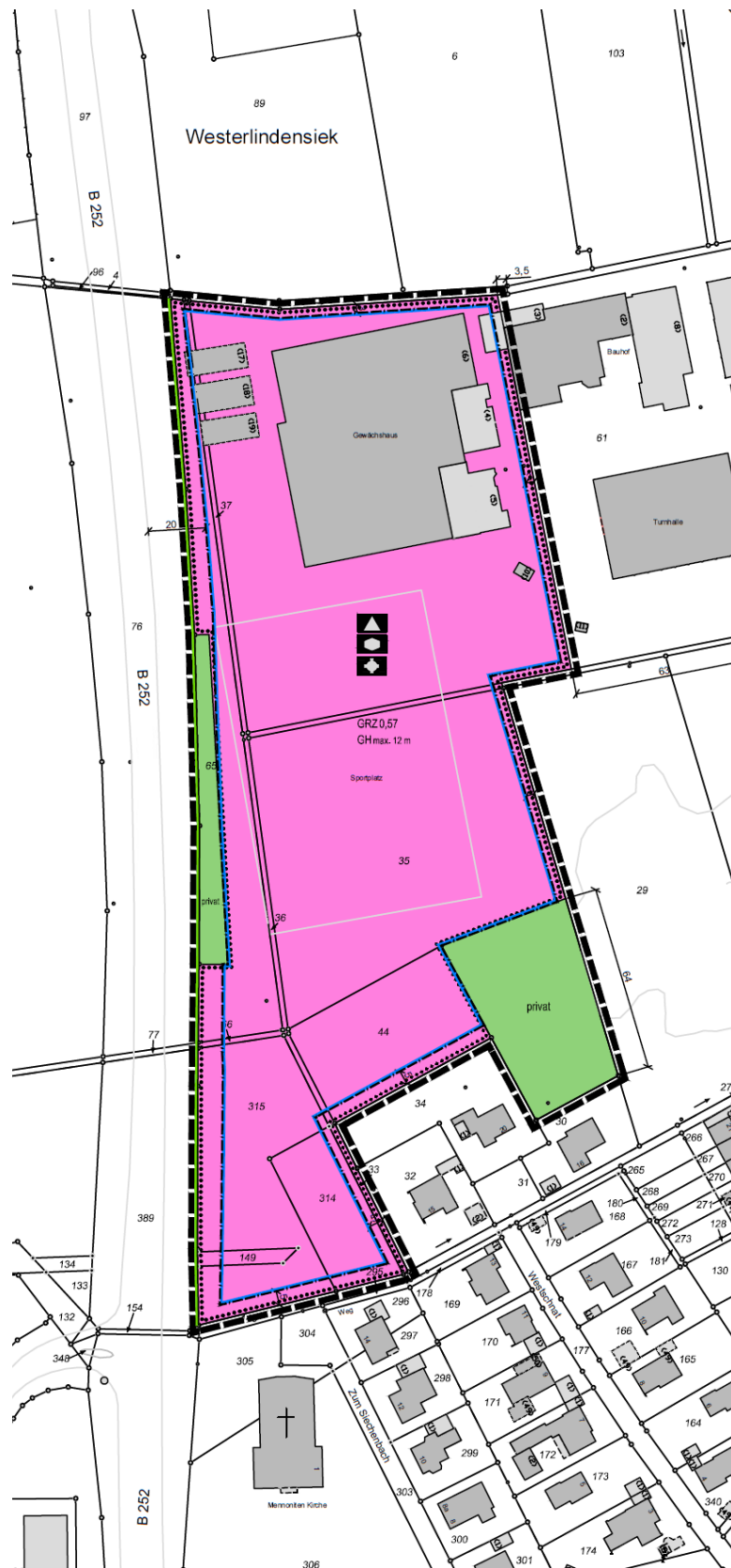
#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

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 12 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. Innerhalb der privaten Grünfläche können Wege angelegt werden.

### 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 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)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Allgemeine Angaben</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
| Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>Bebauungsplan Nr. 3a, 4. Änderung der Stadt Brakel in der Kernstadt</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Brakel</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antragstellung (Datum): <u>Mai 2022</u> |
| <i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i><br>Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf (Schule und Soziales) im Rahmen der Innenentwicklung auf einer Ackerfläche, Brachflächen, einem gehölzbestandener Bereich, Böschungsfächen zur B 252, einer Sportplatzfläche (Ascheplatz), Flächen mit Gehölzbeständen, Lagerflächen und Fahrwegen. Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit. Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| <b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| 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? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
| <b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b><br>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| <b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b><br>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 checked="" type="checkbox"/> nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:<br><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.<br><i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i><br>Ausschließliche potentielle Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit. Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen) |                                         |
| <b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |
| <b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b><br>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br>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.</i><br><i>Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |
| <b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| <b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b><br><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“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
| <b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b><br>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)<br><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“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| <b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
| <b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b><br><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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| <i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |