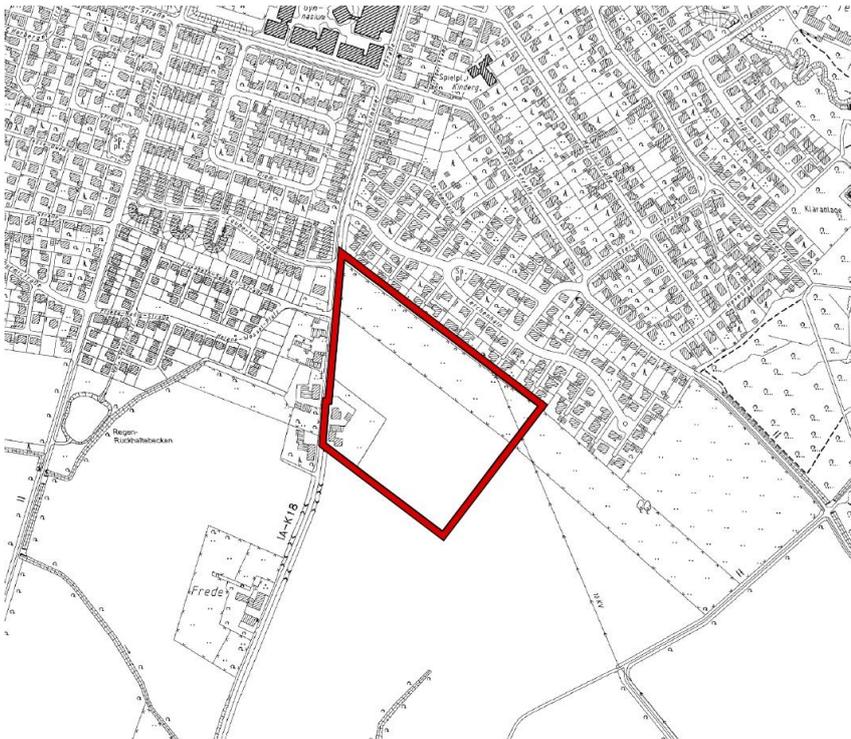


Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“

Zusammenfassende Erklärung

gem. §10a BauGB

Gemeinde Nottuln



Inhalt

- 1 Beschreibung der Planung und der Umweltauswirkungen
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Abwägung der vorgebrachten Anregungen
- 4 Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Vorbemerkung

Zur Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ wird gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung erforderlich, die darlegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1)/ § 3 (2) BauGB und § 4 (1)/ § 4 (2) BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

1 Beschreibung der Planung und der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Nottuln hat am 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln. Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage und umfasst eine Größe von rund 6,5 ha.

In der Gemeinde Nottuln besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Um diesen Bedarf nach Bauland zu bedienen, hat die Gemeinde Nottuln in den letzten Jahren auf Grundlage des „Handlungskonzeptes Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“, welches die Gemeinde im Jahre 2012 beschlossen hat, bereits intensive Bemühungen zur Förderung der Innenentwicklung unternommen. Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den bestehenden dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Nottuln beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am südlichen Siedlungsrand innerhalb der regionalplanerisch dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ zu schaffen. Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, auf der Fläche am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Nottuln, östlich der Dülmener Straße ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich an den angrenzenden Wohngebieten orientieren und die dort vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung aufgreifen soll. Dennoch soll eine – wenn auch an die Lage am Ortsrand angepasste – teilweise leicht verdichtete Bauweise gewählt werden, um dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachfrage nach Mietwohnungen und kleineren Grundstücken Rechnung zu tragen.

Das Wohngebiet bietet insgesamt Platz für ca. 74 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie ca. 17 Baugrundstücke für Reihenhäuser und ca. 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser (max. 12 WE) und einem gewissen Anteil an Einliegerwohnungen im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser wird von einem Wohnungsangebot von insgesamt ca. 185 Wohneinheiten ausgegangen. Das Plangebiet wird von Westen über eine Anbindung an die „Dülmener Straße“ erschlossen. Im Hinblick auf eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Grünflächen werden in zentraler Lage des Gebietes zwei

Grünflächen als öffentlicher Park- bzw. Spielflächen angeordnet.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit der Aufstellung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Dementsprechend wird der gegenwärtige Umweltzustand im Plangebiet anhand der gesetzlich benannten Schutzgüter Mensch, Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen beschrieben und die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Durchführung der Planung prognostiziert.

Insgesamt sind mit Umsetzung des Planvorhabens insofern keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden, da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG wurde fachgutachterlich geprüft und eine Erfüllung von Verbotstatbeständen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, vermieden. Hierfür wurde ein entsprechendes Ausgleichsflächenkonzept (Felderche) entworfen, welches vorgezogen, d.h. vor einem Eingriff im Plangebiet, umgesetzt wird.

Der gem. § 18 BNatSchG entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird über vertragliche Regelungen zwischen den Wirtschaftsbetrieben Coesfeld, der Gemeinde Nottuln und der Projektentwicklungsgesellschaft Wohnpark Südlich Lerchenhain im kreiseigenen Flächenpool plangebietsextern ausgeglichen. Das noch verbleibende Biotopwertdefizit wird durch einen multifunktionalen Ausgleich im Rahmen der o.g. vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen kompensiert.

Im Hinblick auf eine Abwasserentsorgung wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt, wonach die Ableitung des Schmutzwassers durch Anschluss an einen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal sichergestellt werden kann. Das Niederschlagswasser wird im Südosten des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in ein Nebengewässer/ den Hagenbach eingeleitet.

Auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet und die notwendigen Vorgaben planungsrechtlich gesichert, so dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt werden kann.

Gleichwohl ist mit Umsetzung des Planvorhabens eine Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden verbunden. Eine Beeinträchtigung ist jedoch baubedingt unvermeidbar und wurde in die Abwägung eingestellt.

2 Verfahrensablauf

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Ausschuss Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln	16.12.2014
Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	22.12.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom	16.04 bis 16.05.2018
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	16.04.2018 bis 16.05.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Ausschuss Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln am	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	13.10.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	24.10.2022 bis 24.11.2022
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Nottuln gemäß § 10 (1) BauGB am	14.03.2023
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am	15.06.2023

3 Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Auf Grundlage der vorgehend zusammengefassten Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ und den dargestellten Ergebnissen der Umweltprüfung erfolgt die Abwägung mit den im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) / § 4 (2) BauGB vorgebrachten umweltbezogenen Anregungen und Hinweisen.

Gem. **§ 3 (1) / § 3 (2) BauGB** wurden aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** folgende relevante umweltbezogene Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- Es wurde angeregt die Baugrenzen der geplanten Gebäude in der nördlichen zum Baugebiet Lerchenhain orientierten Bauzeile auf der gesamten Länge im gleichen Abstand zu der bestehenden Hecke verlaufen zu lassen. Der Anregung wurde mit Ausnahme des Eingangsbereichs des Plangebietes, im Sinne eines harmonischen Übergangs zu dem vorhandenen Siedlungsbestand weitestgehend gefolgt. Im Nahbereich zur Dülmener Straße wurde ein geringerer Abstand gewählt, da die Bebauung in diesem Bereich dem Straßenverlauf der Dülmener Straße folgt.
- Es wurde angemerkt, dass zukünftige Gebäude zu dicht an der Grenze bzw. an einer Wallhecke geplant sind. Der Anregung, wurde durch eine zeichnerische Anpassung des Bebauungsplanes gefolgt und die Baugrenze der geplanten Gebäude zu der bestehenden Hecke angepasst.
- Es wurde angeregt zur teilweisen Kompensation der negativen Klimaauswirkungen durch die Errichtung und den Betrieb des Baugebietes Mindestmaßnahmen wie die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen, zum Einbau einer Heizung ohne fossile Brennstoffe und zum Bau mit hoher Energieeffizienz festzusetzen. Die Anregungen wurden dahingehend berücksichtigt, dass hierzu entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden.

- Die Anregung, eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern im Bebauungsplan aufzunehmen, wurde berücksichtigt. Ebenso wurde die Anregung, ein Verbot von Steingärten in den Bebauungsplan aufzunehmen, berücksichtigt. Die Anregung, die entlang der südlichen Grenze des bestehenden Baugebietes verlaufende Hecke zu erhalten wurde ebenfalls beachtet.

Im Rahmen der Beteiligung gem. **§ 4 (1) und § 4 (2) BauGB** wurden von den **Trägern öffentlicher Belange** Hinweise, Anregungen und Bedenken zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Schutzwürdigkeit des Bodens/ Kompensation
- Löschwasserversorgung
- Inanspruchnahme von (landwirtschaftlichen) Flächen
- Wasser/ Schmutzwasser und Rückstau/ Entwässerung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände/ Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche
- Dimensionierung des bisher zur Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Kreisverkehrs

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurde folgende Anpassung vorgenommen:

- Anpassung der gestalterischen Festsetzung Nr. 1
- Anpassung der Festsetzungen zur Erschließung des Plangebietes durch eine Linksabbiegespur

4 Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung der Planung, etwa auf innerörtlichen Brach- /Freiflächen, sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Nach Prüfung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen kommen keine anderweitigen, plankonformen Alternativen mit städtebaulichen bzw. umweltplanerischen Vorzügen in Betracht.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Stadt Nottuln in seiner Sitzung am 14.03.2023 den Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ als Satzung beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung am 15.06.2023 hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Im Auftrag der Gemeinde Nottuln
Coesfeld, im Juni 2023

WoltersPartner

Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld