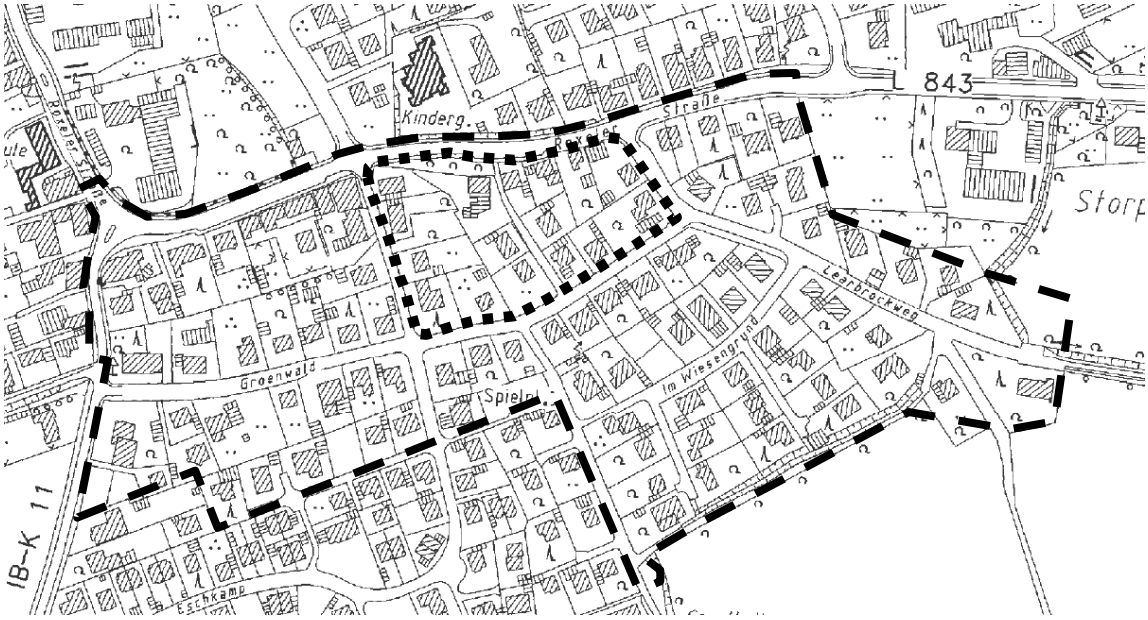
Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 007 „Schapdetten Süd-Ost" der Gemeinde Nottuln

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



Ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 007 „Schapdetten Süd-Ost"

Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 007 „Schapdetten Süd-Ost"

Stand: Entwurf zur Offenlage (August 2013)

I Begründung

I.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 007 ist am 18.12.1974 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt des Kreises Münster rechtsverbindlich geworden. Inzwischen das Gebiet vollständig bebaut. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag von Grundstückseigentümern auf Verschiebung einer Baugrenze, um auf einem Grundstück am Laerbrockweg weitere Bebauung zu ermöglichen. Die Baugrenze soll in diesem Zuge nicht nur für ein einzelnes Grundstück verändert, sondern für einen größeren Planbereich vereinheitlicht werden. In dem benachbarten Baufeld zwischen Humboldtweg, Roxeler Straße, Westkamp und Groenwold hatte es zu Beginn 2013 einen Antrag auf Änderung der Baugrenzen zur Straße hin sowie im gartenseitigen Bereich gegeben. Der Antrag wurde bis auf Weiteres vertagt, da Uneinigkeit über die Verschiebung der gartenseitigen Baugrenze bestand. Gleichwohl äußerten im Laufe dieses Verfahrens mehrere Nachbarn ihr Einverständnis zu einer straßenseitigen Verschiebung der Baugrenzen. Einige Nachbarn begrüßten diese ausdrücklich. Mit der Änderung der Baugrenzen in einem größeren Planbereich kann damit dem Wunsch mehrerer Bürger Rechnung getragen werden. Städtebaulich sollen die mehrfach verspringenden Baugrenzen vereinheitlicht werden. Dies ermöglicht eine bessere Grundstücksausnutzung und eine Nachverdichtung des Bestands.

I.2 Beschreibung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 007 „Schapdetten Süd-Ost" erstreckt sich zentral im Ortsteil Schapdetten vom westlichen Rand (Schenkingstraße) bis zum östlichen Rand (Laerbrockweg) des Ortsteils. Der Bereich der Änderung wird im Norden von der Roxeler Straße, im Westen vom Humboldtweg, im Süden vom Groenwold und im Osten vom Laerbrockweg begrenzt. Der Bereich ist rund 1,4 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

I.3 Planerische Vorgaben

I.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Ortsteil Schapdetten, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 007 liegt, einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA) dar. Auch im Entwurf des neu en Regionalplans bleibt diese Darstellung bestehen. Dies liegt daran, dass Schapdetten nicht über ausreichend Einwohner verfügt, um im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt zu werden. Durch die Änderung des

Bebauungsplans werden ca. zwei Neubauten sowie einige Anbauten ermöglicht. In bestehenden Siedlungen im AFA dürfen zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung neue Bauplätze ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskerns, so dass die Funktionen des AFA durch sie nicht weiter eingeschränkt werden. Somit ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

I.3.3 Landschaftsplan

Auf Grund der Lage im Innenbereich von Schapdetten wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

I.4 Verfahren

Die Planänderung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB sind erfüllt: Die Planänderung dient der Innenentwicklung, weil sie zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglicht und die vorhandenen Festsetzungen vereinheitlicht. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Es wird mit dem Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Stattdessen wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 durchgeführt. Anschließend erfolgt eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

I.5 Begründung der Änderungen

Ziel des Änderungsverfahrens ist eine Vereinheitlichung der Baugrenzen, die eine zeitgemäße Nachverdichtung ermöglicht. Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

I.5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich ist im geltenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Mit der Planänderung erfolgt für den Änderungsbereich eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO von 1990.

I.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Planaufstellung wurde überlegt, die zulässige Drempelhöhe heraufzusetzen, um eine höhere Ausnutzbarkeit der Obergeschosse zu erreichen. Eine Analyse der vorliegenden Bauakten hat ergeben, dass die Bestandsgebäude im Planänderungsbereich der Festsetzung zur Drempelhöhe entsprechen: „Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 cm gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind nur bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss gestattet". Eine Ausnahme bildet das Wohnhaus Humboldtweg 1 (Flurstück 1474). Das Haus wurde vor Erstellung des Bebauungsplans errichtet und hat einen Drempel von 1,10 m Höhe. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2001 für dieses Bestandsgebäude nachträglich angepasst. Diese Anpassung soll beibehalten werden, aber nicht auf den gesamten Änderungsbereich ausgeweitet werden. Grund dafür ist die durch die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans einheitliche Gebietsstruktur, deren Charakter durch die Anhebung der zulässigen Drempelhöhe verändert würde.

I.5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze verspringt im geltenden Bebauungsplan und führt dadurch zu einer ungleichmäßigen straßenseitigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Baugrenze wird durch die Änderung einheitlich auf 3 m Abstand zum Humboldtweg, zum Groenwold und zum Laerbrockweg verschoben. Anlass hierfür ist, dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Häuser nicht direkt an der Straße stehen, sondern immer mindestens drei oder vier Meter von der Straße zurückweichen. Das Baufeld im Änderungsbereich soll nicht näher als 3 m zur Straße hin erweitert werden, um weiterhin die Anlage der für die Siedlung typischen Vorgärten zu ermöglichen und einen harmonischen Straßenquerschnitt zu erhalten. Am Westkamp reicht die Baugrenze teilweise wie bisher bis an die Straße heran. Hier wurde das Baufeld in der Vergangenheit bereits ausgenutzt und ein Zurücknehmen der Baugrenze würde einen Planungsschaden erzeugen. Entlang der Roxeler Straße orientiert sich die Baugrenze an der bestehenden Baugrenze bzw. an dem historischen Verlauf der Roxeler Straße. Die Lücken zwischen den Baufeldern werden durch Verlängerung der Baugrenzen geschlossen. Der Gartenbereich wird dabei wie bisher von Bebauung freigehalten.

Durch die Angleichung der Baugrenzen entstehen zusätzliche Baumöglichkeiten. Dies bedeutet nicht, dass die Fläche auch voll bebaut werden darf. Nach wie vor gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Der Anteil der bebaubaren Fläche auf dem Grundstück ändert sich durch die Verschiebung der Baugrenzen nicht. Die Grundstückseigentümer sind aber wesentlich flexibler in der Standortwahl für bauliche Anlagen auf ihrem Grundstück. Ein Planungsschaden im Sinne von § 42 Abs. 3 entsteht nicht.

I.5.4 Verkehrsflächen

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird die Verkehrsfläche des Westkamp bis zur Roxeler Straße fortgeführt.

I.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13 a Abs. 2 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Ab. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Artenschutz

Der Änderungsberiech ist bereits sehr stark anthropogen überformt. Der Änderungsbereich ist mit Einfamilienhäusern bebaut, die größtenteils Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre errichtet wurden. Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ebenfalls hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt. Der Änderungsbereich liegt zentral im Ortsteil Schapdetten. Die Ortsränder liegen zwischen 200 m und 350 m entfernt. Die Zufahrten und Wege sowie Stellplätze und Garagen sind versiegelt. Die Gärten sind als Ziergärten angelegt. Rasenflächen und Hecken aus Ziergehölzen überwiegen. Im Nordwesten des Plangebiets stehen entlang der Roxeler Straße einige Büsche und jüngere Bäume. Durch die Planungen werden die Gärten hinter den Häusern wie bisher von Bebauung freigehalten. Die Baugrenze wird zur Straße hin verschoben, wo auch heute bereits nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Um dennoch sicherzugehen, dass die Verbotstatbestände aus § 44 BNatschG eingehalten werden, wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine fachlich begründete Auswahl der Arten getroffen, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten sind (sog. „planungsrelevante Arten"). Der Änderungsbereich wird durch das Messtischblatt 4010 Nottuln abgedeckt. Je Messtischblatt wird nach Lebensräumen differenziert aufgeschlüsselt, welche Arten betroffen sein könnten. Der Änderungsbereich enthält die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" sowie „Gebäude".

Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Art vorhanden
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Art vorhanden
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden

Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	Art vorhanden
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend
Bubo bubo	Uhu	sicher brütend
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden
Triturus cristatus	Kammmolch	Art vorhanden

Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4010

Diese Arten könnten theoretisch im Untersuchungsgebiet vorkommen. Zu beachten ist, dass das Messtischblatt fast das gesamte Gemeindegebiet umfasst und nicht im Detail Aussagen zu Schapdetten oder dem Änderungsbereich im speziellen trifft. Das Fundortkataster des LANUV (LINFOS) verzeichnet für den Änderungsbereich und sein Umfeld keine planungsrelevanten Arten. Auf Grund der Nähe zu den Baumbergen können Gebäude- und Bäume bewohnende Fledermausarten im Änderungsbereich nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auf dem Grundstück Roxeler Straße 46 sowie Laerbrockweg 2 befindet sich alte Bausubstanz, die Schlupfwinkel für Fledermäuse bieten könnte. Auf einigen Grundstücken sind Zierteiche angelegt, die Amphibien als Lebensraum dienen könnten.

Es liegen auch seitens der unteren Landschaftsbehörde keine konkreten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Auf Grund der Habitatstrukturen sind diese im Änderungsbereich des Bebauungsplans auch nicht zu erwarten. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass durch die Planänderung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vgl. § 43 Abs. 1 BNatschG) und/oder nicht ersetzbare Biotope (vgl. § 19 Abs. 3 BNatschG) beschädigt oder zerstört werden. Es sind

auch keine Störungen abzusehen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten führen könnten. Es ist daher nicht erkennbar, dass durch die Änderung des Bebauungsplans gegen die Schädigungs- und Störungsverbote und die Zulassungs- und Durchführungsbeschränkungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird. Sollten sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens neue Erkenntnisse zum vorkommen planungsrelevanter Arten ergeben, werden diese selbstverständlich berücksichtigt.

I.7 Flächenbilanz

Auch wenn sich durch Änderung das Baufeld vergrößert wird, bleibt die GRZ weiter auf 0,4 festgesetzt, so dass in Hinblick auf die Flächenbilanz keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke entsteht.