



Gemeinde Nottuln

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Appelhülsen Süd-Ost“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand Dezember 2014

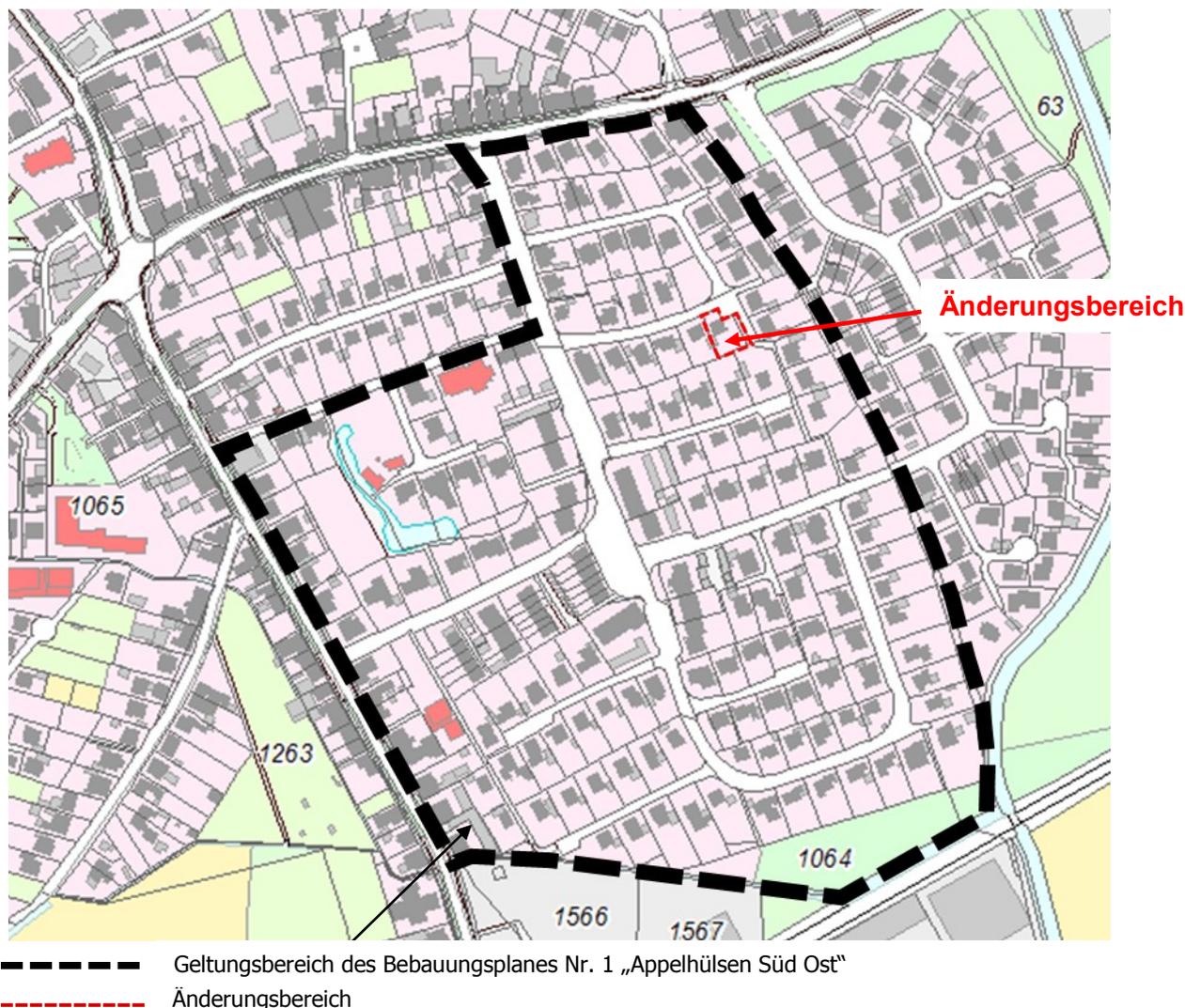
1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Appelhülsen. Er umfasst eine Fläche von ca. 18,6 ha. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Wemhofstraße und der Münsterstraße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 25 begrenzt. Die südliche Begrenzung des Bereiches bilden das Gewerbegebiet und die Bahnlinie. Im Westen verläuft die Grenze entlang der Bahnhofstraße.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 1 und liegt im Bereich der Wohnbebauung am Ende der Straße Am Schlagbaum. Er umfasst das Grundstück Am Schlagbaum 12, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 596 und 597.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Übersichtsskizze (ohne Maßstab)



2. Anlass, Planerfordernis und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ ist am 28.04.1971 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt des Kreises Münster rechtsverbindlich geworden. Inzwischen ist das Gebiet fast vollständig bebaut.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag von Grundstückseigentümern auf Verschiebung einer Baugrenze, um auf ihrem Grundstück Am Schlagbaum eine weitere Bebauung zu ermöglichen. In dem Bebauungsplan, in dem das Grundstück der Antragsteller liegt, wurden bereits diverse Planänderungen vorgenommen. Die Änderungen beziehen sich auf einzelne oder mehrere Grundstücke. Die Größe der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes Nr.1 ist teilweise, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß. Ziel der Planänderung ist den geänderten, heutigen Ansprüchen (Mehrgenerationenwohnen) des Antragstellers zu entsprechen und durch die bessere Grundstücksausnutzung eine Nachverdichtung des Bestandes zu ermöglichen.



3. Verfahren

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ findet im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 BauGB sind erfüllt, da durch die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB finden in der Zeit vom 10.12.2014 bis zum 09.01.2015 statt.

Weiterhin ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung,

dem Umweltbericht, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abzusehen.

4. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches und liegt im Bereich der Wohnbebauung am Ende der Straße Am Schlagbaum. Er umfasst das Grundstück Am Schlagbaum 12, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 596 und 597.

Die Fläche in der das bestehende Wohnhaus des Antragstellers liegt, ist als reines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ ausgewiesen.

5. Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland –“ legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich fest. Damit steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ nicht entgegen. Die Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Landschaftsplan

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

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Dies ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5.4 Änderungsbereich Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan weist den Änderungsbereich mit dem bestehenden Wohnhaus am Ende der Straße Am Schlagbaum als reines Wohngebiet (WR) aus.

Die Größe der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes Nr.1 ist teilweise, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß. Ziel der Planänderung ist den geänderten, heutigen Ansprüchen (Mehrgenerationenwohnen) des Antragstellers zu entsprechen und durch die bessere Grundstücksausnutzung eine Nachverdichtung des Bestandes zu ermöglichen.

6. Planung und Auswirkung

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem 687 m² großem Eckgrundstück möchte der Antragsteller das vorhandene

Einfamilienhaus mit einem Anbau um eine zweite Wohneinheit erweitern. Die Räume im Altbau sollen teilweise mitgenutzt werden, so dass ausreichend Platz für zwei Generationen unter einem Dach geschaffen werden kann. Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ werden, bis auf die Überschreitung der Baugrenze, auch mit einem Anbau eingehalten.

Um eine 2. Wohneinheit auf dem Grundstück bauen zu können wurde eine Verschiebung der Baugrenze um 5 m beantragt. Durch eine Erweiterung der Baugrenzen wird somit das Ziel verfolgt, das Grundstück im Änderungsbereich baulich besser nutzen zu können.

6.2 Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich entspricht es der Zielstellung der Verwaltung, gerade ältere Bebauungspläne „fit“ für eine gewisse Verdichtung zu machen. Gerade in solchen Bebauungsplänen fehlt es oft an Flexibilität, um Gebäude in gewachsenen Strukturen so umbauen zu können, dass diese geänderten Ansprüchen gerecht werden (hier: Mehrgenerationenwohnen).

Daher ist der Antrag grundsätzlich zu begrüßen. Auch in der Vergangenheit wurden die Baufelder des Bebauungsplans an diversen Stellen vergrößert.

Aus städtebaulichen Gründen schlägt die Verwaltung jedoch vor, dem Wunsch des Antragstellers nicht in vollem Umfang zu folgen. Das Baugebiet ist geprägt durch großzügige Vorgartenbereiche, gerade auch im Bereich der Verbindungswege. Dieser Charakter sollte durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht völlig verloren gehen (siehe auch Foto in Anlage 3).

6.3 Festsetzungen

Der Abstand der neuen nordöstlichen Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche (Am Schlagbaum) wird auf 4,00 m festgesetzt. So bleibt der großzügige Charakter an dieser Stelle erhalten und auch die Belange der Anwohner der gegenüberliegenden Grundstücke werden berücksichtigt. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Durch die Erweiterung der Baugrenze wird die Grundstücksfläche baulich besser nutzbar.

6.4 Auswirkungen

Durch die Verschiebung der Baugrenze wird den privaten Belangen des Eigentümers Rechnung getragen. Der Änderungsbereich ist zum öffentlichen Verkehrsraum orientiert. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Eigentümer ist auf Grund des verbleibenden Abstandes zum öffentlichen Verkehrsraum nicht gegeben.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die insgesamt maximal überbaubare Grundfläche ändert sich nicht. Die Grundflächenzahl beträgt unverändert 0,4.

Auch sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

7. Artenschutz

Das Grundstück liegt mitten in einem Wohngebiet, zentral im Ortsteil Appelhülsen. Im direkten Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit Hausgärten. Der nächstgelegene Ortstrand mit dem Bachlauf der Stever ist rund 300 m entfernt. In etwa 250 m Entfernung befindet sich entlang der Münsterstraße ein etwa 15 m breiter bewaldeter Grünstreifen. Die Rieselfelder Appelhülsen, ein Naturschutzgebiet mit herausragender Bedeutung als Rast-, Mauser- und Brutplatz für Wasser- und Watvögel und Lebensraum für weitere gefährdete Pflanzen- und Tierarten, liegen ca. 700 m entfernt.

Der Änderungsbereich ist bereits sehr stark anthropogen überformt. Das betreffende Grundstück ist ein Eckgrundstück. Die Verschiebung der Baugrenzen betrifft den Gartenbereich zu den beiden anliegenden Straßen. Der Vorgarten ist mit einer ca. 1-1,60 m hohen Zierhecke umgeben. Der Bereich, in dem die Baugrenze verschoben werden soll, wird teils als Zugang zum Haus, Teils als Zier- und Nutzgartengarten genutzt. Der Zugang und Treppenaufgang zum Haus ist ca. 3 m breit gepflastert. Im Garten wachsen verschiedene Stauden und Ziergehölze. Zwischen den Gewächsen befindet sich offener, geharkter bzw. umgegrabener Boden.





Augenscheinlich leben derzeit keine planungsrelevanten Arten im Bereich der zu verschiebenden Baugrenze. 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 4110 Senden, Quadrant 41102 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	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus Art vorhanden	G	XX	WS/WQ

Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-	X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	X	
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-	X	X
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U	X	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S	X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	X	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S	(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	X	X

Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41102>

Diese Arten könnten theoretisch im Untersuchungsgebiet vorkommen. Zu beachten ist, dass das Messtischblatt weit größer ist als der Ortsteil Appelhülsen und auch den Außenbereich umfasst.

Das Artenschutz-Informationsportal des LANUV NRW (www.naturschutzinformationen.nrw.de) hält für jede der Arten eine Beschreibung des benötigten Habitats in Hinblick auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie die Nahrungsaufnahme bereit. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der Potentialarten wird anhand dieser Informationen und dem Vergleich mit den Begebenheiten im Änderungsbereich (Gestaltung, Pflegezustand, mögliche Störungen durch Menschen und Haustiere) eingeschätzt.

Das vorhandene Gebäude weist keine Nischen und Ritzen auf, die Fledermäusen oder Vögeln als Einflugstelle für Brut- oder Ruhestätten (z.B. zum Dachboden, hinter dem Verblendmauerwerk) dienen könnten. Schwalbennester oder Spuren davon sind nicht zu sehen. Es sind keine Nistkästen am Gebäude angebracht. Auch andere potentielle Brut- und Aufenthaltsstätten wie z.B. Straßenlaternen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Im Änderungsgebiet gibt es keinen alten Baum- und Strauchbestand mit potentiellen Bruthöhlen. Der Gartenbereich scheint regelmäßig geharkt, umgegraben und neu bepflanzt zu werden. Planungsrelevante Arten werden durch diese Eingriffe gestört und das Nahrungsangebot verringert. Das Vorkommen von Zwergfledermaus, Waldkauz, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule, Steinkauz, Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Turteltaube ist darum nicht zu erwarten.

Habicht, Sperber, Waldohreule und Rebhuhn bevorzugen offene, kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften, mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch, Ackerflächen,

Brachen und Grünländern. Der Sperber ist auch in Friedhöfen und Parkanlagen anzutreffen. Die erforderlichen Habitatstrukturen liegen im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vor.

Eisvogel und Nachtigall suchen die Nähe zu Gewässern. Während Eisvogel ihre Nester in Abbruchkanten und an Steilufern bauen, bevorzugen Nachtigallen eine ausgeprägte Krautschicht am Boden zur Eiablage. Sie sind innerhalb des Messtischblatts wahrscheinlich eher in der Steverau oder auf den Rieselfeldern in Appelhülsen anzutreffen. Ein Vorkommen im Änderungsbereich ist nicht wahrscheinlich.

Der Kuckuck ist als Nestschmarotzer bei seiner Eiablage von anderen Vögeln abhängig. Der betreffende Vorgarten ist jedoch als Brutstandort für z.B. den Zaunkönig, den Gartenrotschwanz und den Neuntöter, die vom Kuckuck gerne als Wirte genommen werden, nicht geeignet: Er weist weder alten Baumbestand mit Bruthöhlen noch dichtes Gebüsch auf und durch die Lage auf einem Eckgrundstück im Siedlungsbereich sowie die gärtnerische Bearbeitung ist er zahlreichen Störungen ausgesetzt. Als Lebensraum bevorzugt der Kuckuck Parklandschaften, Heide- und Mooregebiete, lichte Wälder, Siedlungsränder und Industriebrachen. Ein Vorkommen des Kuckucks ist darum im Änderungsbereich nicht wahrscheinlich.

Das Fundortkataster des LANUV (LINFOS) verzeichnet für den Änderungsbereich und sein näheres Umfeld ebenfalls kein Vorkommen planungsrelevanter Arten (<http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, Zugriff am 04.12.2014).

Fazit:

Alle genannten Arten kommen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Änderungsbereich vor. Der Änderungsbereich hat für die genannten Arten keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Er wird auch nicht regelmäßig und erforderlicherweise zur Nahrungsaufnahme aufgesucht bzw. durchflogen und durchwandert. Dies gilt gerade bei mobilen Artengruppen wie Vögeln und Fledermäusen auch dann, wenn sie im Gebiet nur sehr selten und höchstens kurzzeitig als Gäste (Nahrungsgast, Durchzügler) erwartet werden.

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.

8. Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

9. 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.

10. Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller.