



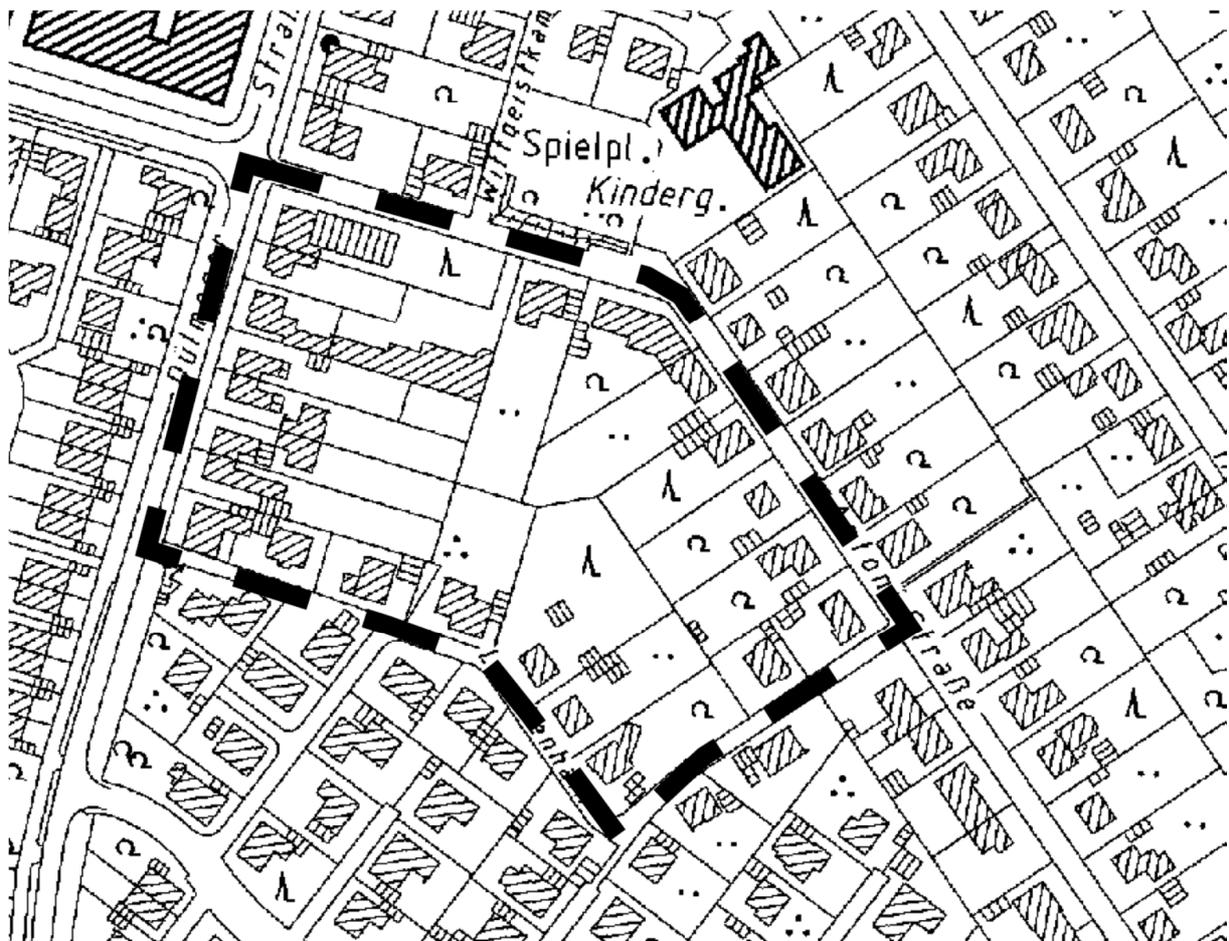
# Gemeinde Nottuln

## Bebauungsplan Nr. 141

### „Zwischen Antonstraße und Lerchenhain“

– Begründung –

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Satzungsbeschluss

## **Inhalt**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Erforderlichkeit
3. Lage und Geltungsbereich
4. Verfahren
5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
  - 5.1. Ziele der Raumordnung
  - 5.2. Flächennutzungsplan
  - 5.3. Landschaftsplanung
  - 5.4. Bebauungsplanung
6. Planinhalte und Planfestsetzungen
  - 6.1. Städtebauliches Konzept
  - 6.2. Erschließung des Plangebietes
  - 6.3. Belange des Immissionsschutzes 7 Altlasten
  - 6.4. Planfestsetzungen
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 7.1. Auswirkungen auf die Umwelt
  - 7.2. Sonstige Auswirkungen
8. Bodenordnung
9. Flächenbilanz

Anlage: Artenschutzprüfung vom 03.06.2015

## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Das Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln beruht auf dem dreistufigen Vorgehen A) Qualitätssicherung im Bestand, B) Baulücken schließen und Nachverdichtung sowie C) Ausweisung neuer Baugebiete. Vor diesem Hintergrund wurden auf dem Gemeindegebiet mögliche Nachverdichtungsgebiete geprüft.

Nachverdichtung bezeichnet die Entwicklung innerörtlicher Flächen, die sich von ihrer Größe und Lage her für die Entwicklung von Bauland eignen. Dies sind größere zusammenhängende Flächen oder auch mehrere größere Grundstücke, auf denen sich noch ein zweites Haus realisieren ließe. Oft sind die potentiellen Nachverdichtungsflächen für eine Bebauung noch nicht ausreichend erschlossen und das geltende Baurecht steht einer baulichen Nutzung entgegen. Bei der näheren Prüfung von in Frage kommenden Flächen auf Nottulner Gemeindegebiet hat sich der Geltungsbereich als geeignetes Gebiet herausgestellt. Zudem sind Eigentümer aus dem Baugebiet mit konkreten Nachverdichtungsabsichten an die Gemeindeherangetreten. In der Folgezeit (2013) wurden unter intensiver Beteiligung und Beratung der Eigentümer ein Konzept und städtebauliche Entwürfe zur Umsetzung der Nachverdichtung erarbeitet. Zielstellung ist es, im Sinne der Nachverdichtung Baufelder in „2. Reihe“ zu schaffen. Somit kann, wenn auch in geringem Umfang, Bauland geschaffen werden, welches z. B. hinsichtlich der Grundstücksgröße dem aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst ist. Die bestehende Infrastruktur wird besser ausgelastet.

## **2. Erforderlichkeit**

In der Gemeinde Nottuln besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken, deren Fortbestehen auch weiterhin erwartet wird. Dieser Bedarf kann in den letzten Jahren nicht mehr durch ein entsprechendes Angebot von Baugrundstücken gedeckt werden. Dabei werden verstärkt Baugrundstücke im Ortsteil Nottuln selbst nachgefragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 für die Steinstraße Süd werden ca. 8 neue Baugrundstücke in relativ zentraler Lage mit einer Größe von rund 400 m<sup>2</sup> geschaffen. Mit dieser Größe wird dem aktuellen Bedarf entsprochen.

Aktuelle Bevölkerungsprognosen erwarten für Nottuln eine geringe Abnahme der Bevölkerungszahl auf etwa 19.500 Einwohner im Jahr 2025 (Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Demografiebericht Nottuln 2014). Die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen führt jedoch in Kombination mit der Tendenz zu steigendem Wohnraum je Einwohner zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum. Dieser Situation kann insbesondere durch Vorhaben der Nachverdichtung bedarfsgerecht entsprochen werden.

## **3. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Nottuln und umfasst 22.677 m<sup>2</sup> (2,2 ha). Im Norden grenzt die Antonistraße an, im Süden und Osten wird der Bereich durch die Straße Lerchenhain begrenzt, im Westen durch die Dülmener Straße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung umfasst im Hinblick auf die Zielstellung der Nachverdichtung einen größeren nicht bebauten Blockinnenbereich einschließlich der zu den Erschließungsstraßen hin orientierten Bestandsbebauung.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Steinstraße Süd“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung. Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Stattdessen wurde am 08.01.2015 im Amtsblatt darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit im Zeitraum von 19.01.2015 bis einschließlich 02.02.2015 über die Ziele und des Bebauungsplanes informieren und äußern kann.

#### **5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

##### **5.3. Landschaftsplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft bestehen nicht.

##### **5.4 Bebauungsplanung**

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“ existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Auf Grund von § 34 BauGB wäre eine Bebaubarkeit im Blockinneren nicht gegeben.

#### **6. Planinhalte und Planfestsetzungen**

##### **6.1 Städtebauliches Konzept / Bestandssituation**

Das Plangebiet ist in zwei Teilabschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben unterteilt.

Der äußere Bereich umfasst die bestehende Bebauung entlang der Antonistraße, Steinstraße und Dülmener Straße. Die hier befindlichen freistehenden Einfamilienhäuser verfügen größtenteils über große und tiefe Grundstücke, die bislang in den zurückliegenden Bereichen ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Ziel ist es dabei, auf aufwändige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zu verzichten, um so die bauliche Nutzung der Gärten für die Eigentümer attraktiver zu machen. Die bestehende Bebauung besteht dabei überwiegend aus Häusern mit einem Vollgeschoss mit geringem oder keinem Dremmel und steilen Satteldächern. Neben dieser Baustruktur gibt es jedoch auch einige deutlich größere Häuser mit zwei Vollgeschossen (z.B. Dülmener Straße 53, Lerchenhain 13 oder Antonistraße 2

Im Blockinnenbereich werden ca. 8 neue Baugrundstücke entstehen. Dabei werden nicht flächendeckend Baufelder ausgewiesen, sondern im besonderen Maße die Wünsche der Eigentümer berücksichtigt. Nur in Grundstücksbereichen, bei dem es Interesse an einer Nachverdichtung gibt, werden Baufelder ausgewiesen. Um die Wünsche der Eigentümer zu respektieren, die keine Nachverdichtung wünschen, muss die Bebauung zu diesen Grundstücken einen höheren Abstand aufweisen. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand und unter der Berücksichtigung der rückwärtigen Lage, ist das neue Wohngebiet ausschließlich für freistehende Einfamilienhäuser ausgelegt.

## **6.2 Erschließung des Plangebietes**

### *Verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Bei Bebauung der hinteren Baugrundstücke erfolgen die Zufahrten entweder separat für das jeweilige Baugrundstück oder für zwei Grundstücke gemeinsam über die vorderen Grundstücke. Die Zufahrten werden nach Bedarf privat realisiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Baugrundstücke ist selbst bei vollständiger Bebauung kein relevanter zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Der zusätzliche Kfz-Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz abfließen.

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung an der Dülmener Straße befindet sich die Haltestelle „Carl-Diem-Ring“. Hier verkehrt die Buslinie S 60 (Schnellbus Münster – Nottuln).

### *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden.

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln für weitere Bebauungen im Ortsgebiet von Nottuln zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Eine

Entscheidung hinsichtlich der Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge der Einleitungsgenehmigung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Nach entsprechenden Berechnungen unter Berücksichtigung der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet bestehen aus Sicht der Gemeindewerke Nottuln hinsichtlich der Überlastung des Abwassersystems in den angrenzenden Erschließungsstraßen keine Bedenken.

#### *Nahversorgung / Schulangebot*

Die neuen Baugrundstücke befinden sich in guter fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Nottuln (ca. 800 m), wo sich ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot findet. Nördlich des Ortskerns befindet sich zudem der Versorgungsbereich Franz-Rhode-Platz mit einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt (ca. 700 m). Entlang der Appelhülsener Straße findet sich ein über den täglichen Bedarf hinausgehendes großes Angebot an großflächigem Einzelhandel. Innerhalb des Plangebietes an der Dülmener Straße befindet sich zudem ein Bäcker, der zudem ein kleines darüber hinausgehendes Angebot für den täglichen Bedarf anbietet.

Im Ortsteil Nottuln findet sich ein vollständiges Schulangebot. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet westlich der Dülmener Straße liegt das Schulzentrum Nottuln mit Kindergärten, Grundschule und dem Gymnasium Nottuln. Das Angebot der Nachverdichtung dient auch dazu, die bisher vorhandene Infrastruktur langfristig abzusichern.

### **6.3 Belange des Immissionsschutzes / Altlasten**

Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt. Zusätzliche Lärmimmissionen sind durch die Baugrundstücke nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind wenn überhaupt im Bereich unmittelbar angrenzend an die Dülmener Straße zu erwarten. Da hier lediglich der Bestand überplant wird, kann auf eine detaillierte Untersuchung verzichtet werden.

Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich im jetzigen Bestand um die Gärten von zurzeit zum Wohnen genutzten Grundstücken. Altlasten sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Verdachtsflächen sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

### **6.4 Planfestsetzungen**

#### *Art der baulichen Nutzung / Fremdkörperfestsetzung*

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet 1 (Bestand) und Allgemeines Wohngebiet 2 (Nachverdichtung) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, qualitativ hochwertiges Wohnen zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

Die allgemein im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ und „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ sowie die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ werden innerhalb des

Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ausgeschlossen, weil diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebtem Gebietscharakter widersprechen.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 ebenfalls aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 befindet sich ein genehmigter jedoch derzeit nicht genutzter Getränkemarkt (Getränke Einzelhandel) mit einer Grundfläche von etwa 240 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche 172 m<sup>2</sup>). Angesichts dieser Größe und dem Sortiment ist nicht davon auszugehen, dass es sich nicht um einen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO handelt. Mit Hilfe einer Fremdkörperfestsetzung im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO soll dieser Nutzung eine über den Bestandsschutz hinausgehende Planungssicherheit zukommen. Es wird festgesetzt, dass Erneuerungen, Änderungen und geringfügige Erweiterungen (bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche) zugelassen werden. So könnte die genehmigte Nutzung eines Getränkehandels hier zukunftsicher weiterbetrieben werden (bzw. die Nutzung wieder aufgenommen werden).

Eine Nutzungsänderung soll jedoch nicht zugelassen werden. Da es sich beim Standort um ein Blockinnenbereich handelt, soll (abgesehen vom oben beschriebenen erweiterten Bestandsschutz) nicht dauerhaft eine atypische Nutzung gefördert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auch im Rahmen der Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes eine breite Palette von Nachnutzungsmöglichkeiten (neben Wohnen u.a. vor dem Hintergrund der bestehenden Bausubstanz z.B. auch für nicht störende Handwerksbetriebe).

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erreichen, wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 – dem Maximalwert für ein allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf max. zwei (II), im WA 2 auf max. eins (I) begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und soll gewährleisten, dass die Gebäudehöhe im hinteren Bereich der Grundstücke niedriger ist als im vorderen. Um die hinsichtlich der Geschossigkeit weitgehend homogene Bebauung zu erhalten und um im Falle einer Nachverdichtung keine städtebaulich unerwünschten Höhensprünge auf engem Raum zu ermöglichen, wird somit die Zahl der Vollgeschosse hier stärker eingeschränkt als im vorderen Bereich der Grundstücke.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. So kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke – auch im angrenzenden bereits bebauten Bereich – durch z. B. Schattenwurf begrenzt werden und sich ein harmonisches Straßenbild ergeben. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengraderfläche der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Innerhalb des WA 1 wird die Traufhöhe auf maximal 6,5 m, die Firsthöhe auf maximal 11,0 m festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden nach Sichtung der Bauakten der Bestandsgebäude angepasst an die bestehende Situation (im Hinblick auf die jeweils höchsten Gebäude) festgesetzt. Dabei wurde

auch im Hinblick auf die höchsten bestehenden Gebäude (z.B. Dülmener Straße 53) eine gewisse Reserve für zukünftige Umbauten belassen.

Innerhalb des WA 2 wird die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Firsthöhe auf maximal 8,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll ebenfalls gewährleisten, dass die Gebäudehöhe im hinteren Bereich der Grundstücke niedriger ist als im vorderen. Das Gesamtbild der nachbarschaftlichen Bebauung soll durch die Nachverdichtung nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird im Gebietsinneren (WA 2) eine offene Bebauung festgeschrieben. Im WA 2 sind zudem nur Einzelhäuser zulässig. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung ermöglicht, der offene Charakter der Bestandsbebauung wird aufrechterhalten und eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke garantiert. Im WA 1 wird auf Grund der wenig homogenen Bestandsbebauung auf derartige Festsetzungen verzichtet.

Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Im WA 1 werden die Baugrenzen im vorderen Bereich in der Regel in einem Abstand von drei Metern zu Verkehrsflächen festgesetzt (Abweichungen im Bereich von hervorspringender Bestandsbebauung). Im hinteren Bereich sind die Baugrenzen im WA 1 weiter gefasst als im WA 2, da sie die Lage der Bestandsgebäude einschließlich der Nebengebäude berücksichtigen und kleinere An- und Umbauten nicht erschwert werden sollen. Im WA 1 werden die Baugrenzen im vorderen Bereich in einem Abstand von drei Metern zu den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Baufelder im Blockinneren (WA 2) werden insgesamt zurückhaltender dimensioniert. Zum einen ist zur vorderen Bebauung ein Abstand von mindestens 15 m einzuhalten, zum anderen beträgt die Tiefe der Baufelder nur 11 m. Auch muss zur hinteren Grundstücksgrenze ein leicht vergrößerter Abstand gewählt werden. Besondere Rücksicht muss zudem auf Eigentümer genommen werden, die in der Beteiligung geäußert haben, keine Nachverdichtung zu wünschen. Hier muss die neue Bebauung einen Abstand von 5 m wahren. Dieser Abstandsbereich ist auch von sonstiger Bebauung frei zu halten. So sind hier z.B. auch keine Garagen oder Carports zulässig.

Grundsätzlich dient diese Ausweisung der Baugrenzen im WA 2 dazu, neue Baukörper so anzuordnen, dass eine eindeutige Orientierung (vorne und hinten) und geschützte private Freibereiche entstehen.

Im WA 1 und 2 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der bestehende Charakter der Bebauung aufgenommen. In den Fläche zwischen Erschließungsstraßen und vorderer Baugrenze an der Dülmener Straße sind Garagen, Carports und Nebenanlagen jedoch nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, Sichtdreiecke der Grundstücksausfahrten an der stark befahrenen Dülmener Straße im Bereich sicher zu stellen und eine offene Vorgartenstruktur zu erhalten.

### *Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten*

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Nachverdichtungsbereiches und dient dem beabsichtigten Charakter eines ruhigen Wohngebietes. Dadurch werden auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

### *Verkehrsflächen*

Für die geplante Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen nötig. Die Zufahrten zu den im hinteren Bereich liegenden Baugrundstücken erfolgen von den Erschließungsstraßen aus über die privaten Grundstücke, in Einzel- oder Doppelschließung. Die Stellplätze liegen auf den Grundstücken.

### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Bei Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgen die Zufahrten zu diesen über die vorderen Grundstücke. Hierfür wird u. U. die Eintragung von Geh- und Fahrrechten notwendig.

### *Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NRW*

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, die gestalterischen Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitest gehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl.

Einzige Einschränkung ist hier die Dachgestaltung. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachaufbauten dienen dazu, eine homogene Dachlandschaft zu erzeugen. Dabei wird die Dachgestaltung der umgebenden, bestehenden Bebauung als Maßstab herangezogen.

Für Hauptgebäude im WA 1 sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Für Hauptgebäude im WA 2 sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig. Ziel ist damit, die Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke der Bestandsbebauung vorne unterzuordnen bzw. Sprünge in der Höhenentwicklung zu verhindern. Die Firstrichtung ist so festgesetzt, dass sie der bestehenden Bebauung entspricht.

Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 % der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10°

überschreiten. Ziel dieser Festsetzungen ist ebenfalls, ein einheitliches und harmonisches Bild zu erzielen.

### *Kampfmittel*

Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller Bauarbeiten sollte daher mit gebotener Vorsicht erfolgen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Abwägung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt. Auch ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. An dieser Stelle erfolgt eine allgemeine Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange.

### *Zustandsbeschreibung*

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig bereits durch Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gärten genutzt. Die Gärten sind überwiegend mit Rasenfläche und weiteren Anpflanzungen, darunter Hecken, Büsche und Bäumen ausgestattet.

### *Sparsamer Umgang mit Grund und Boden*

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bebauungsplan Nr. 141 dient im Sinne dieses Grundsatzes der Nachverdichtung. Es entsteht die Möglichkeit, den hinteren Teil von großen, zum Wohnen genutzten Grundstücken zukünftig strukturiert zu bebauen. Hierfür wird in geringem Umfang zusätzlich Fläche versiegelt. Aufgrund der Größe der Grundstücke bleiben Gartenflächen dennoch erhalten. Zusätzlicher Boden wird nicht in Anspruch genommen. Zur Begrenzung der Inanspruchnahme wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 0,4 festgesetzt.

### *Auswirkungen des Bebauungsplanes*

Durch den Bebauungsplan wird im Blockinnenbereich teilweise eine Nachverdichtung erlaubt.

Die neuen Baugrundstücke führen zu einer Inanspruchnahme bisher als Garten genutzter Flächen. Dabei kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen mit Auswirkungen auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung. Weiterhin kommt es zu einem Verlust von Nahrungshabitaten von Tieren und einer Änderung der Vegetation.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten. Da das Plangebiet von Bebauung umschlossen ist, ist es vom Landschaftsraum aus nicht oder nur gering wahrnehmbar.

### *Artenschutz*

Die Gemeinde hat eine sog. artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben, um rechtzeitig einen möglichen Konflikt zwischen dem Bebauungsplan und dem Artenschutzrecht zu erkennen. Durch das Gutachten soll festgestellt werden, ob im Bereich des Bebauungsplans planungsrelevante Arten zu erwarten sind und ob durch die geplanten Maßnahmen Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Raumes und der projektbedingt resultierenden Wirkfaktoren waren eingehende Bestandserfassungen bestimmter Artengruppen nicht erforderlich. Das potentiell vorkommende Artenspektrum wurde aus diesem Grund aufgrund einer Potentialbetrachtung in Verbindung mit der Auswertung von Online-Informationen abgeleitet und durch Ortsbegehungen mit avifaunistischen Zufallsbeobachtungen verifiziert.

Hinsichtlich der Artengruppe der Avifauna können Vorkommen nahezu aller bisher innerhalb des Messtischblattes 4010, Quadrant 3, nachgewiesen planungsrelevanten Arten a priori ausgeschlossen werden. Bei den Arten, die potentiell Lebensstätten innerhalb des Plangebietes haben könnten, ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Maßnahmen ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Arten innerhalb des Untersuchungsraumes Nahrungshabitate haben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des B-Plangebietes, der Wirkfaktoren, der bestehenden Vorbelastungen und unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Folgende Maßnahmen werden dementsprechend textlich festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen:

- Punktuelle Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Sofern Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit erfolgen sollen, ist dies nach vorheriger Prüfung auf Vorkommen von möglichen Niststätten von Vögeln möglich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass dabei nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
- Ggf. vorhandene Nisthilfen für Vögel sind außerhalb der Brutzeit rechtzeitig vor Gehölzfällungen zu entfernen.
- Werden bei Gehölzfällungen oder beim Rückbau von Gartenhäusern wider Erwarten Fledermäuse bzw. Fledermausquartiere festgestellt, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

- Vor einer Beseitigung bzw. Verfüllung von Gartenteichen sind die hier vorkommenden Amphibien abzufangen und in geeignete Gewässer im Umland umzusetzen.

## **7.2 Sonstige Auswirkungen**

### *Denkmalschutz*

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Meldung dieser Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **8. Bodenordnung**

Die Flächen der neuen Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der jeweiligen jetzigen Grundstücksbesitzer. Diese wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes an den Überlegungen zur Nachverdichtung beteiligt. Das städtebauliche Konzept wurde gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9. Flächenbilanz**

Geltungsbereich gesamt: 22.677 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2), Bereich der Nachverdichtung: ca. 4.735 m<sup>2</sup>