



Gemeinde Nottuln

31. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

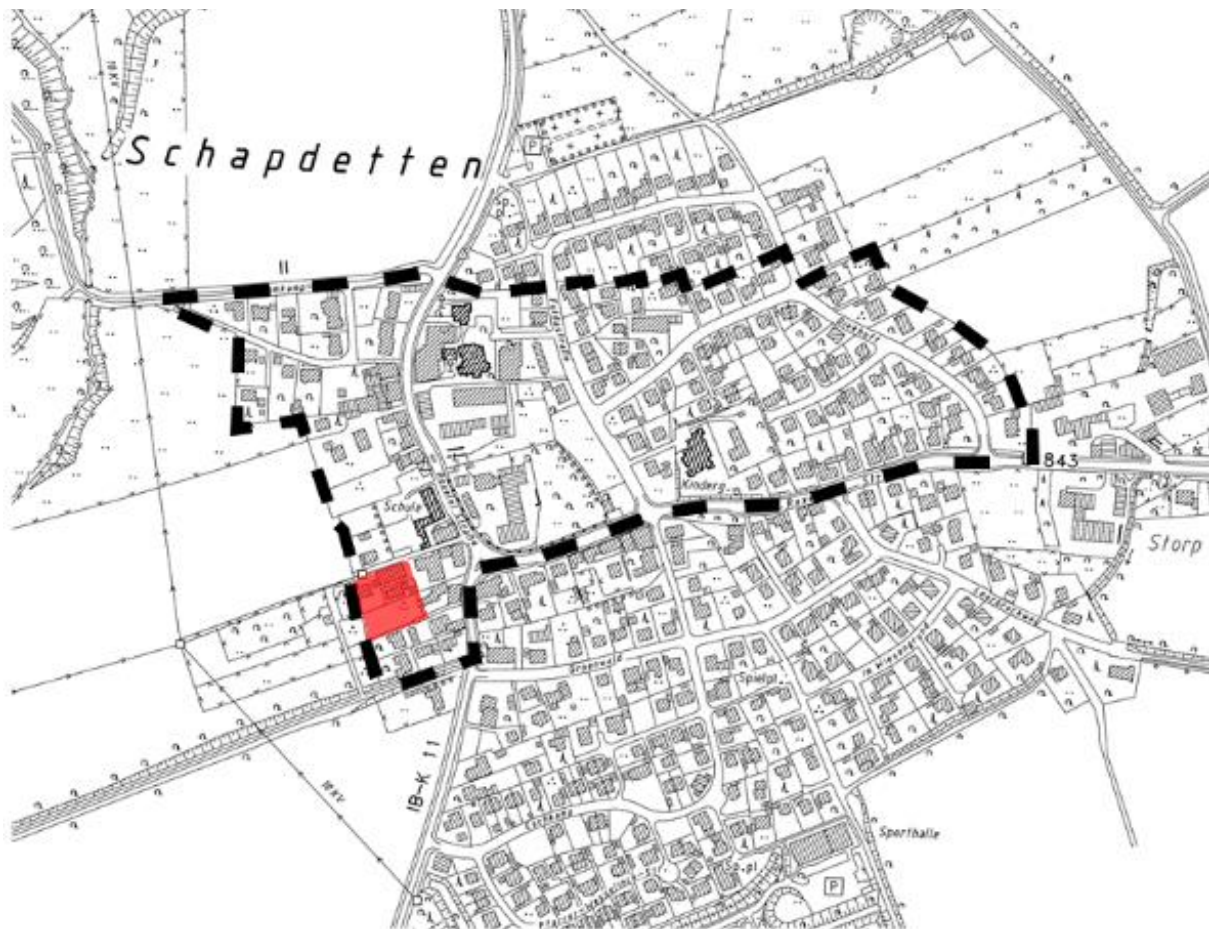
Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Planungsbindungen	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Landschaftsplan	4
4.3 Flächennutzungsplan	4
5. Begründung der Änderung	5
6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	5
6.1 Artenschutz.....	5
6.2 Umwelt.....	5

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich im Ortsteil Schapdetten. Er umfasst dabei annähernd den kompletten nördlichen Siedlungsraum des Ortsteils. Im Süden ist der Geltungsbereich durch die Roxeler Straße, im Osten und Westen durch die Grün- bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Der Bereich der Planänderung befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstück 1392, 1509 und 1512 auf einer Fläche von 1.488 m².

Die genauen Abgrenzungen sind der nachstehenden Übersichtsskizze zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“

— Änderungsbereich der 31. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf Grund eines Planungsfehlers während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ wird der Bebauungsplan korrigiert sowie in einem weiteren Anliegen verändert. Ziel der 31. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ ist die Verschiebung der westlichen Baugrenze sowie des Geltungsbereiches, da die Baugrenze und der Geltungsbereich direkt durch ein Wohnhaus verlaufen. Des Weiteren wird ein Baufenster innerhalb eines Grundstücks in Richtung Norden verlegt, umso eine optimalere Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 31. Planänderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Auf Grund der untergeordneten und geringfügigen Änderung durch die Nutzungsänderung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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 03.02.2017 bis einschließlich 06.03.2017 statt.

4. Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich und somit auch den Änderungsbereich auf Grund der geringen Siedlungsbedeutung nicht als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Dennoch steht der Regionalplan der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ nicht entgegen. Die 31. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Landschaftsplan

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

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar (vgl. 56. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und stellt den Änderungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche (WA) dar.

Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da innerhalb des o.g. Änderungsbereiches, auf dem Flurstück 1512, die Baugrenze durch das bestehende Wohnhaus verläuft und zudem der Geltungsbereich an dieses grenzt bzw. überlagert. Sowohl die Baugrenze, als auch der Geltungsbereich werden teilweise um rd. 8 m in Richtung Westen verschoben, um dem Eigentümer (Flurstück 1512) einen eingeschossigen Anbau an das Bestandsgebäude zu ermöglichen. Die vorausgegangene Fehlerfolge, für den genannten Zustand, ist bei der Vermessung und der anschließenden Erstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Schapdetten Nord“ im Jahr 1973 erfolgt. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzungen bleiben durch die 31. Änderung unverändert bestehen.

Des Weiteren werden die bestehenden Baugrenzen für ein Wohnhaus mit Garage auf dem Flurstück 1509 so verschoben, dass die Garage als zweiseitige Grenzbebauung errichtet und die Südseite des Grundstücks durch die Neupositionierung des Baufeldes besser ausgenutzt werden kann. Die benötigten Abstandsfläche und bisherigen Vorgaben werden weiterhin eingehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grund der rückwertigen Lage im Änderungsbereich auf die eingeschossige offene Bauweise mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45° festgesetzt und weist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 aus.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung, da es sich um eine geringfügige Baugrenzen- und Geltungsbereichsverschiebung handelt. Die geplanten Vorhaben (Anbau Wohnhaus und Neubau Wohnhaus mit Garage) gliedern sich passend in die Umgebung ein.

6.1 Artenschutz

Durch die 31. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen.

6.2 Umwelt

Durch die 31. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.