

Gemeinde Nottuln

Juli 2024

32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Schapdetten Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

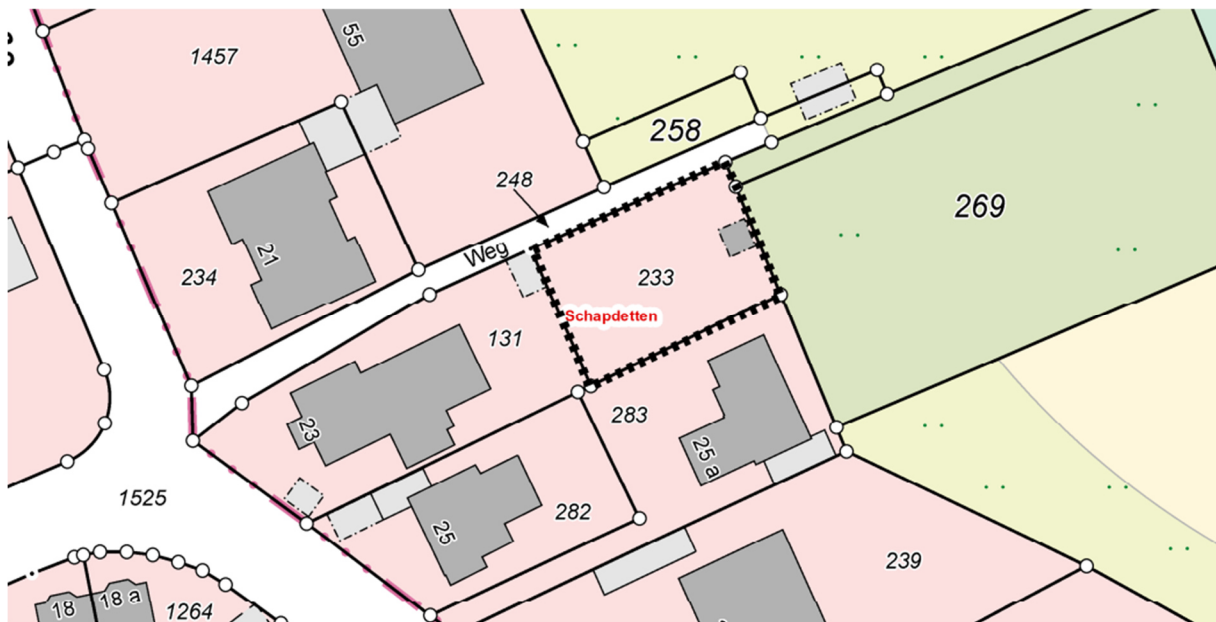
Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Planungsbindung	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan	5
4.4 Landschaftsplan	5
5. Begründung der Änderung.....	5
6. Erschließung des Geltungsbereiches	6
7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	6
7.1 Belange des Immissionsschutzes	6
7.2 Artenschutz	7
7.3 Umwelt	7

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ umfasst das Flurstück 233 im Flur 3, Gemarkung Schapdetten und befindet sich im Ortsteil Schapdetten an der Straße Diekhoff. Der genaue Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

— · — · Geltungsbereich der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“

2. Ziele und Zwecke 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. Die Eigentümer beabsichtigen die Bebauung des Flurstückes, Gemarkung Schapdetten, Flur 3, Flurstück 233. Sowohl im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln als auch im einschlägigen Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“ ist das betreffende Flurstück bereits als Wohnbaufläche, bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt / festgesetzt. Da im Bebauungsplan jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind, ist eine bauliche Nutzung des Flurstückes derzeit nicht möglich. Es wird eine Planänderung mit der Zielsetzung angestrebt, eine Bebauung des betreffenden Flurstückes zu Wohnzwecken planungsrechtlich zu ermöglichen und damit im

Sinne der vorrangigen Nachverdichtung zu handeln. Um die genannten Planungsziele verwirklichen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 sowie §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 14.03.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der 32. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB verzichtet werden. Im Verfahren der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 27.04.2023 bis zum 15.05.2023 informiert.

Eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 14.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 statt.

4. Planungsbindung

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Aufgrund der geringen Siedlungsbedeutung wird der Ortsteil Schapdetten im Regionalplan Münsterland nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ führt nicht zu einer Änderung des Regionalplanes. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist der Geltungsbereich der 32. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus.

4.3 Bebauungsplan

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“. Dieser setzt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Innerhalb des betreffenden Flurstückes sind im Bebauungsplan jedoch keine Baugrenzen festgesetzt, sodass eine bauliche Entwicklung des Grundstückes derzeit nicht möglich ist.

4.4 Landschaftsplan

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ wird der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

5. Begründung der Änderung

Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da eine bauliche Nutzung des o.g. Änderungsbereiches zu wohnzwecken derzeit nicht möglich ist. Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln das betreffende Flurstück als Wohnbaufläche dar und der bestehende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, jedoch enthält der Bebauungsplan im betreffenden Bereich keine überbaubaren Flächen. Für das benachbarte Flurstück 283 sind aus demselben Grund mit Ratsbeschlüssen vom 3.11.1993 und vom 18.11.1997 Änderungen hinsichtlich der Baugrenzen erfolgt. Die Änderung in diesem Punkt ist insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung auch begründet. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Stand der 31. Änderung sowie die zugehörige Gestaltungssatzung übernommen.

6. Erschließung des Geltungsbereiches

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des betreffenden Flurstückes erfolgt über die Stichstraße (Flurstück 248, Flur 3, Gemarkung Schapdetten), die an die Straße Diekhoff und die Fuldastraße anschließt. Dies ist über die Eintragung eines Wegerechtes zugunsten des Flurstückes 233, Flur 3, Gemarkung Schapdetten im Grundbuch sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Diekhoff über das angrenzende Flurstück 283, Flur 3, Gemarkung Schapdetten.

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.

Die Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz von bis zu 48 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die Änderung des Bebauungsplanes und dem daraus resultierenden zusätzlichen Baugrundstück nicht zu erwarten. Stärkere Lärmeinwirkungen durch Verkehr sind, wenn überhaupt im Bereich der unmittelbar angrenzenden Straßen zu erwarten. Auf eine detaillierte Untersuchung wird verzichtet.

Das betreffende Grundstück wird derzeit zu Gartenzwecken genutzt. Altlasten sind daher im Geltungsbereich der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht zu erwarten.

Verdachtsflächen von Altlasten sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht verzeichnet.

7.2 Artenschutz

Da das Grundstück im bestehenden Zustand keine ausgeprägte Gehölzstruktur aufweist, ist bei einer zukünftigen baulichen Nutzung des Grundstückes nicht von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszugehen. Auf die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann demnach verzichtet werden.

7.3 Umwelt

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung, ist eine Bodenversiegelung zu erwarten. Dies begünstigt unter anderem die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtert im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.