



# **Gemeinde Nottuln**

**September 2024**

## **24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7**

### **„Schapdetten Süd-Ost“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

### **Begründung**

Entwurf zur Offenlage

# 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 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ umfasst das Flurstück 195 im Flur 1, Gemarkung Schapdetten und befindet sich im Ortsteil Schapdetten an der Straße Groenwold. Der genaue Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

— — · Geltungsbereich der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“

# 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. Der Eigentümer beabsichtigt die weitere Bebauung des Flurstückes 195, Gemarkung Schapdetten, Flur 1. Sowohl im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln als auch im einschlägigen Bebauungsplan Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ ist das betreffende Flurstück bereits als Wohnbaufläche, bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt / festgesetzt. Da im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschränkt wird, ist im gegenwärtigen Stand keine weitere Bebauung im hinteren Bereich des Flurstückes möglich. Es wird eine Planänderung mit der Zielsetzung angestrebt, eine erweiterte 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. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen.

### **3. Beschleunigtes Verfahren**

Die 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 02.05.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der 24. 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 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 29.06.2023 bis zum 14.07.2023 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 22.07.2024 bis einschließlich 20.08.2024 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 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ 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 24. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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. 7 „Schapdetten Süd-Ost“. Dieser setzt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Innerhalb des betreffenden Flurstückes sind im Bebauungsplan bestehende Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen im hinteren Bereich des Flurstücks jedoch keine weitere Bebauung, wie sie von dem Eigentümer gewünscht wird. Im gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanes ist eine weitere bauliche Entwicklung des Grundstückes nicht möglich.

## 4.4 Landschaftsplan

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ 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 nur eingeschränkt möglich ist. Änderungen des Bebauungsplanes erfolgten in der Vergangenheit auf den benachbarten Flurstücken 194 und 193 mit Ratsbeschlüssen vom 03.06.1976 und 21.04.1977 hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenze in ähnlicher Weise. 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 Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 – zuletzt geändert durch den Ratsbeschluss 16.12.1997 – sowie die zugehörige Gestaltungssatzung unverändert übernommen

## **6. Erschließung des Geltungsbereiches**

### ***Verkehrliche Erschließung***

Die verkehrliche Erschließung des betreffenden Flurstückes erfolgt weiterhin über die Straße Groenwold. Im Falle einer Bebauung des hinteren Grundstücksbereiches kann die Zufahrt entweder separat für das Teilgrundstück oder für beide Grundstücksteile gemeinsam über den vorderen Grundstücksteil erfolgen. Die Zufahrten werden nach Bedarf privat realisiert.

### ***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 Groenwold.

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 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt.

## **7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **7.1 Belange des Immissionsschutzes**

Wesentliche Änderungen der Lärmimmissionswerte sind durch die 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schapdetten Süd-Ost“ und der daraus resultierenden potenziellen zusätzlichen Bebauung 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 Wohn-, im hinteren Teil zu Gartenzwecken genutzt. Altlasten sind daher im Geltungsbereich der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

7 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.