

Begründung
zur 46. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22
„Ossenbeck“

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck“, städtebauliche Situation**
- 2. Ziele und Planinhalte der 46. Änderung**
- 3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB**
- 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Sonstige Belange**
 - 5.1 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.2 Belange des Denkmalschutzes
 - 5.3 Altlasten
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Weitere Belange
- 6. Hinweise zur Abwägung**

Anlagen:

Baumgutachten, erstellt durch Baumgutachten Martin Rensing, Vreden,
Januar 2009

1. Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck“, städtebauliche Situation

Die Stadt Drensteinfurt hat Anfang der 1980er Jahre den großflächigen Bebauungsplan „Ossenbeck“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.11.1981. Planungsziele waren die Ordnung des bestehenden Siedlungsbereichs Ossenbeck, die Anbindung an die Stadtmitte Drensteinfurt und an die damals neu geplante K 21 sowie die maßvolle Nachverdichtung mit Wohngebäuden für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan „Ossenbeck“ ist mittlerweile durch 45 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.22 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Ziele und Planinhalte der 46. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Ossenbeck“ ist bereits überwiegend bebaut. Im östlichen Teilbereich zwischen dem Lausitzer Weg und dem Zittauer Weg befindet sich eine Teilfläche die bereits erschlossen ist, aber auf der bislang keine Bebauung realisiert worden ist. Die 46. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 bezieht sich auf diesen bislang nicht bebauten Bereich. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 616, Flur 31, Gemarkung Drensteinfurt.

Im Änderungsbereich sieht der Bebauungsplan Nr. 1.22 Wohnbebauung vor. Es sind drei überbaubare Grundstücksflächen, die jeweils Platz für ein Einzelhaus bieten, in dem Bereich festgesetzt. Im Ursprungsplan sind zudem 13 erhaltenswerte Bäume festgesetzt worden. Diese gliedern sich in zwei Baumgruppen im nördlichen und südlichen Bereich des Grundstücks (siehe auch Baumgutachten und Einmessung der Bäume im Anhang). Der zu erhaltende Baumbestand ragt zum Teil in die überbaubaren Grundstücksflächen hinein, so dass eine Bebauung vor allem im nördlichen Teilbereich stark erschwert wird bzw. eine Schädigung der Bäume mit sich bringen würde (siehe Baumgutachten im Anhang). Einer der festgesetzten Bäume (Baum Nr. 15¹) ist nicht mehr vorhanden.

Die Grundstückseigentümerin wünscht eine vollständige Aufgabe des erhaltenswerten Baumbestands, um eine Bebauung des Grundstücks zu erleichtern (siehe Beratungsunterlagen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Sitzung vom 20.10.2008)

Grundlegendes städtebauliches Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern und die vorhandene Erschließung und Infrastruktur bestmöglich zu nutzen. Aus diesem Grund ist es weiterhin ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass in Zukunft im Änderungsbereich eine Bebauung realisiert werden kann.

Da die Bebauung gemäß Ursprungsplan aufgrund des vorhandenen Baumbestands nicht in allen Bereichen umgesetzt werden kann, ist eine Überprüfung der Planung vorgenommen worden.

Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. eine Drehung der überbaubaren Flächen um 90 Grad) könnte nur realisiert werden, wenn auf dem entsprechenden Grundstück zukünftig nur zwei Wohneinheiten statt den bislang drei Wohneinheiten vorgesehen werden. Da die Stadt Drensteinfurt eine angemessene Verdichtung in diesem bereits erschlossenen Bereich anstrebt, stellt dieses städtebaulich keine sinnvolle Alternative dar.

¹ Nummerierung gemäß Baumgutachten

Vor diesem Hintergrund soll die Bebaubarkeit des Grundstücks durch die Anpassung des erhaltenswerten Baumbestands ermöglicht werden. Ziel der Stadt ist es, den erhaltenswerten Baumbestand nur insoweit zurückzunehmen, wie es für die Bebaubarkeit innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Im Entwurf war eine Reduzierung des Baumbestands um fünf Bäume vorgesehen. In der nördlichen Baumgruppe sollten zwei Bäume (Bäume Nr. 4 und Nr. 6) und im südlichen Bereich drei Bäume (Bäume Nr. 13, 15, 17) aufgegeben werden.

Das Planverfahren und das im Rahmen des Verfahrens erstellte Baumgutachten sowie die erfolgte Einmessung der Baumkronen haben jedoch gezeigt, dass nicht alle fünf Bäume aufgegeben werden müssen, um eine Bebaubarkeit zu gewährleisten.

Eine Einschränkung der Bebaubarkeit liegt vor allem im nördlichen Baufenster vor, da die Kronen der zu erhaltenden Bäume so weit in das Baufenster ragen, dass ein Gebäude bei Erhalt der Bäume nicht mehr sinnvoll realisiert werden kann. Dies stellt eine unbeabsichtigte Härte dar, die im Ursprungsplan nicht berücksichtigt wurde. Eine Einmessung der Bäume einschließlich der Kronentraufe ist offenbar bei Planerstellung nicht erfolgt. Indem die zwei östlichen der vier Bäume (Bäume Nr. 4 und Nr. 6) aufgegeben werden² und die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig im Westen reduziert wird, kann eine Bebauung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Im Süden des Grundstücks wird die Bebauung nur geringfügig eingeschränkt. Auf die Aufgabe einzelner Bäume kann in diesem Bereich verzichtet werden. Um die vollständige Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu sichern, ist lediglich ein geringfügiges Beschneiden des östlichen Baumes Nr. 17 erforderlich.

Gegenstand dieser 46. Änderung sind ausschließlich die Überarbeitung der bisherigen Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestands und die Anpassung der Baugrenzen an den zu erhaltenden Bestand. Die oben dargelegte Lösung wird als sinnvoller Kompromiss zwischen den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes und dem Interesse, die Bebaubarkeit des Grundstücks zu gewährleisten, bewertet.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans 1.22 einschließlich seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans 1.22 in der aktuellen Fassung.

² Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung der Bäume erst nach vorliegender baurechtlicher Anzeige nach § 67 BauO NRW erfolgen darf.

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Änderungsbereich befinden sich 12 Bäume. Es handelt sich hierbei um zwei Baumgruppen jeweils im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich. Die Baumgruppe im nördlichen Bereich besteht aus zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus*), einer Esche (*Fraxinus excelsior*) und einer Stieleiche (*Quercus robur*). Die Baumgruppe im südlichen Bereich besteht aus fünf Eschen (*Fraxinus excelsior*) und drei Feldahorn (*Acer campestre*).

Als beherrschende gestalterische Elemente der noch nicht bebauten Freifläche besitzen die Bäume durch ihre Größe, Gestalt und Standort ortsbildprägenden Charakter. Die Bedeutung eines Baumbestands im Innenbereich für Umweltaspekte wie die Verbesserung des Kleinklimas, Staubfilterung etc. ist als hoch anzusehen.

Im Rahmen eines Baumgutachtens wurde der Zustand der Bäume im Januar 2009 untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass keiner der Bäume in der nördlichen Baumgruppe verkehrssicherheitsrechtlich relevante Schäden oder Defektsymptome aufweist.

Die südliche Baumgruppe kann in Teilen ein gewisses Bruchrisiko entwickeln, wenn sich die Windlasten bei einer Entnahme einzelner Bäume verändern. Zum derzeitigen Stand geht aber keine Gefährdung von der Baumgruppe aus. Der Bestand kann dauerhaft erhalten werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4112 in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/ Alleen/ Bäume/ Gebüsch/ Hecken und Gebäude** ca. 9 Fledermausarten, der Kammmolch sowie der Laubfrosch und rund 21 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 0,21 ha lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Das Plangebiet unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die auf vier Seiten vorhandene Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt hat, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden, zumal im Gegensatz zu früheren Überlegungen der Bestand weitgehend erhalten wird. Der vorhandene Baumbestand wird um zwei Bäume verringert. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen Arten, z.B. Vögel, werden im Lebensraum nicht erheblich eingeschränkt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und

vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Grundsätzlich ist die bauliche Nutzung einer erschlossenen Fläche im Innenbereich sinnvoll, bevor weitere Flächen im Außenbereich für Wohnbauland erschlossen werden, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Der Nachverdichtung steht jedoch der vorhandene Baumbestand gegenüber. In der Abwägung der Belange bewertet die Stadt Drensteinfurt die Innenentwicklung und die damit verbundene Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich sowie die bereits vorhandenen Baurechte, die durch eine unbeabsichtigte Härte im Ursprungsplan eingeschränkt werden, höher als den Schutz der o.g. zwei Bäume. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange wird jedoch darüber hinaus der Bestand nicht weiter angegriffen.

Durch die Planung können **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereitet werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Für Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht das BauGB im Rahmen von Verfahren nach § 13a BauGB auf den Ausgleich zu verzichten.

Durch die Planung können künftig zwei erhaltenswerte Bäume entfernt werden. Ein nicht mehr vorhandener erhaltenswerter Baum wird ebenfalls aufgegeben. Aufgrund der Bedeutung des vorhandenen Baumbestands sieht die Stadt es für sinnvoll an, Ausgleich für die zu entfernenden Bäume vorzusehen.

Für die aufzuhebenden Bäume und den nicht mehr vorhandenen Baum ist vom Eigentümer in Absprache mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Drensteinfurt Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu pflanzen. Hierzu sind nur standortgerechte, heimische 3x verpflanzte Hochstämme zu verwenden, mit einem Kronenansatz von mindestens 2,20 m und einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe). Auswahl der Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Stieleiche und Hainbuche.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen eindeutig erfüllt, die vorliegende Planänderung mit der Aufgabe zweier erhaltenswerter Bäume innerhalb des weitestgehend erschlossenen Siedlungsbereichs führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

5. Sonstige Belange

5.1 Belange des Immissionsschutzes

Nach derzeitigem Kenntnistand werden durch die Planung keine Auswirkungen im Bereich des Immissionsschutzes gesehen.

5.2 Belange des Denkmalschutzes

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern bestehen in der rückwärtigen Lage zum Ortskern nicht.

5.3 Altlasten

Der Stadt Drensteinfurt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets allgemein über die vorhandenen Anlagen im Baugebiet sichergestellt werden kann.

5.5 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.22 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf die Unterlagen für den Satzungsbeschluss des Rats im Frühjahr 2009.

Drensteinfurt, im April 2009