



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

### 1. Planungsziele

Einerseits sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf aktuelle städtebauliche Erfordernisse (unterschiedliche in Rede stehende Bauvorhaben) überprüft und angepasst werden. Andererseits gilt es, die bauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zu unterstützen. Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung ist daher eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, um sparsam mit der Fläche im Gemeindegebiet umzugehen. An- und Ausbauten sollen dort ermöglicht werden, wo der rechtskräftige Bebauungsplan heute zu eng gefasst ist, da die Dächer zum Beispiel nicht adäquat ausgebaut werden können oder die Baugrenzen so eng gezogen sind, dass beispielsweise der Anbau einer zweiten Wohneinheit für generationenübergreifendes Wohnen kaum möglich ist. Auch Mehrfamilienhausnutzungen mit kleineren Wohnungen, die es heute in Alverskirchen nur in geringem Maße gibt, sollen zukünftig dort wo es verträglich ist, möglich sein. Für ältere Menschen, die alleine oder zu zweit in großen Häusern auf großen Grundstücken wohnen, sollen Angebote in kleinerem Rahmen geschaffen werden, sodass junge Familien die Chance haben, eine Bestandsimmobilie zu erwerben. Derartige Konzepte, häufig unter dem Titel „Jung kauft Alt“ bekannt, tragen zu einem erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Ortsteilen bei und stellen sicher, dass jede Zielgruppe ein Wohnraumangebot nach ihrem individuellen Bedarf im Gemeindegebiet findet.

### 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht dokumentiert unter Berücksichtigung der Vorgaben in Anlage 1 zum Baugesetzbuch die Beschreibung und Bewertung der planungsbezogenen Auswirkungen einschließlich die mit der Planung einhergehenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung der Umweltauswirkungen. Dazu wurden die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen in die Planunterlagen eingearbeitet.

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass die Planung **keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge** hat und **Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich** sind. Konkret hat die Planung die folgenden Auswirkungen auf die definierten Schutzgüter und Umweltbelange zur Folge:

### *Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit*

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um einen Teil des Siedlungskörpers des Orts- teils Alverskirchen. Dementsprechend hält das Plangebiet eine Vielzahl unterschiedli- cher Nutzungen für die Bevölkerung vor. Als wesentliche Nutzung ist dabei die Wohn- nutzung zu nennen, wobei diese um gewerbliche Nutzungen ergänzt wird.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein beauftragtes Gutachterbüro durchgeführt. Als wesentliche Lärmquellen wurde in der schalltechnischen Untersuchung dabei der Verkehrslärm und der Sportlärm untersucht. Der Bebauungsplan trifft entsprechend des Ergebnisses der Untersuchung Schallschutz- festsetzungen, sodass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

### *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt*

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an versiegelten und bebauten Flächen auf. Bei den vorzufindenden unversiegelten Freiflächen handelt es sich zum einen um Gärten auf privaten Grundstücken. Zum anderen handelt es sich um öffentliche Grünflächen wie beispielsweise östlich der Sportanlagen.

Da es sich bei dem betreffenden Plangebiet um Teile des gewachsenen Siedlungsbe- reichs von Alverskirchen handelt, sind von der Planung schwerpunktmäßig sogenannte Allerweltarten betroffen. Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind somit möglich, je- doch nicht abschließend bewertbar, da eine einzelfallbezogene Prüfung (im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens) erforderlich ist.

### *Fläche*

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, Nachverdich- tungsmöglichkeiten planungsrechtlich abzusichern. Dafür ist es erforderlich, die vorhan- denen überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger als im bisher rechtskräftigen Be- bauungsplan festzusetzen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Bebauungsplanän- derung Festsetzungen umfasst, die die Flächenversiegelung reguliert (bspw. versiege- lungsfreie Vorgärten, wasserdurchlässige Stellplatzoberflächen).

### *Boden, Wasser*

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Baumaßnahmen innerhalb des gewachsenen Ortskerns ermöglicht. Somit kommt es durch Einschränkung in bislang unversiegelten Bereichen zu Änderungen der Erfüllungsgrade einzelner Bo- denfunktionen (zum Beispiel hinsichtlich Wasserspeicherfunktion) und zugleich zu einer Stärkung der Funktion des Bodens als Standort für Siedlung. Das Schutzgut Wasser er- füllt bereits in der heutigen Bestandssituation nur im geringen Maße die Schutzgutfun- tionen im Plangebiet. Auf Wunsch der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf sind der Graben, der Löschwasser-/Regenrückhalte-/Bewässerungsteich, Teile des fest- gesetzten Überschwemmungsgebiets des Kehlbaehes und Gewässerrandstreifen des Grabens und des Kehlbaehes im Bebauungsplan aufgenommen worden.

### *Luft, Klima*

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades (z. B. versiegelungsfreie Gärten, wasserdurchlässige Oberflächengestaltung für Stellplätze) und zur Begrünung des Plangebiets (z. B. begrünte Vorgärten, Grundstückseinfriedungen mit Hecken, Baumanpflanzungen im Kontext der Errichtung neuer Stellplätze), welche sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken.

### *Orts- und Landschaftsbild*

Im Zuge der Planumsetzung kann es in Teilen des Plangebiets zu Veränderungen des Ortsbilds kommen. Hintergrund dessen ist die mit der Bebauungsplanänderung einhergehende Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im gewachsenen Siedlungsbereich.

## **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ wurde am 20.07.1979 rechtskräftig aufgestellt. Seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurden insgesamt 20 Änderungen vorgenommen. Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, eine 21. Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der räumliche Geltungsbereich um eine Teilfläche aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Hofstelle Schulze Wemhove“ (Rechtskraft im Jahr 2001), westlich der Brückenhausenstraße erweitert. Der 19. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen-Mitte Süd“ (östlich Neustraße, Rechtskraft im Jahr 2015) ist hingegen kein Bestandteil des 21. Änderungsbereiches.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfolgte im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

### **a) Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Zeitraum vom 30.08.2021 bis zum 30.09.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen 3 Stellungnahmen ein. Diese bezogen sich jeweils auf konkrete Bauvorhaben und äußerten Bedenken zum Maß der baulichen Nutzung. Daraufhin wurde eine maximale Gebäudehöhe angepasst, zudem wurden gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Dachaufbauten ergänzt und konkretisiert.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 26 Stellungnahmen ein. Der Großteil der Träger äußerte keine Einwände oder Anregungen. Entsprechend der Forderung der Unteren Wasserbehörde wurden die Planunterlagen um Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiet, Teichanlage und ein namenloses Gewässer ergänzt. Zudem wurde angeregt die Waldflä-

che darzustellen. Einzelne Stellungnahmen bezogen sich auf die Ver- und Entsorgung und eine flexibleren Gestaltung des Grundstücks der Katholischen Kirchengemeinde – diesem wurde nachgekommen. Des Weiteren wurden Informationen zum Denkmalschutz in die Planunterlagen aufgenommen.

#### **b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Vom 30.05.2022 bis zum 29.06.2022 hat die Öffentliche Auslegung stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ging 1 Stellungnahme ein. Diese äußerte Anregungen zu Baugrenzen für ein konkretes Bauvorhaben, diesen wurde jedoch nicht gefolgt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein. Der Großteil äußerte keine Anregungen oder Bedenken. Die Untere Naturschutzbehörde äußerte Bedenken zum Wegfall von Pflanzgeboten und Verkehrsgrün. Daraufhin wurde das Verkehrsgrün nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen ergänzt.

Insgesamt führte die Offenlage zu Änderungen des Bebauungsplans, sodass eine Erneute Beteiligung durchgeführt wurde.

#### **c) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**

Im Zeitraum vom 30.11.2022 bis zum 14.12.2023 wurde eine Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 21 Stellungnahmen ein. Diese äußerten keine Anregungen oder Bedenken. Im Nachgang wurde lediglich ein Hinweis auf das aktuelle Denkmalschutzgesetz NRW angepasst. Zudem wurden Äußerungen zur Ver- und Entsorgung vorgebracht, Änderungen wurden daraus jedoch nicht erforderlich.

### **4. Planentscheidung**

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in der Sitzung des Rats der Gemeinde Everswinkel am 28.02.2023 beraten. Der Satzungsbeschluss für die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ wurde durch den Rat gefasst.

Everswinkel, im April 2023