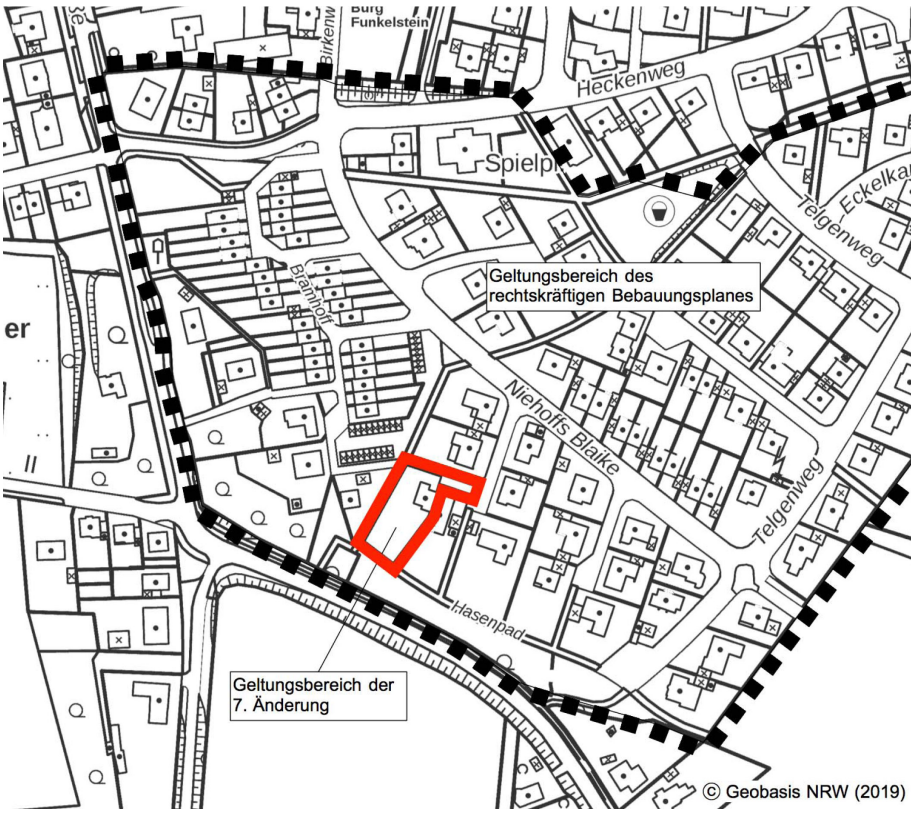
Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II“ - 7. Änderung

Begründung
Satzung

Verfahren gem. § 13 BauGB | Stand: 17.07.2020

Gemeinde Saerbeck



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Derzeitige Situation	4
2	**Änderungspunkte**	**5**
2.1	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	5
2.2	Änderung der überbaubaren Flächen	5
3	**Sonstige Festsetzungen und Hinweise**	**6**
4	**Erschließung**	**6**
5	**Belange der Umwelt**	**6**
5.1	Eingriffsregelung	6
5.2	Biotop- und Artenschutz	7
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8
6	**Sonstige Belange**	**9**
6.1	Ver- und Entsorgung	9
6.2	Abwasserentsorgung	9
6.3	Abfallentsorgung	9
6.4	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9
6.5	Immissionsschutz	9
6.6	Denkmalschutz	9

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 26.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II“ zu ändern. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich, welcher zwischen der Westladbergener Straße im Süden und der Straße „Niehoffs Blaike“ im Norden, liegt. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 87 und 89 der Flur 40 in der Gemarkung Saerbeck.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II“, 3. vereinfachte Änderung, welcher im Jahr 1997 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist, regelt seit 1997 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich Niehoffs Blaike / “Hasenpad”.
Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, wurden im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung in diesem Bereich geschaffen.
Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung soll nun auf einem Grundstück südlich eines bereits bestehenden Wohngebäudes ein Zweifamilienhaus gebaut werden.
Aufgrund der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zu den überbaubaren Flächen ist die geplante Bebauung der Grundstücke derzeit nicht zulässig.
Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachverdichtung des Grundstücks zu schaffen, wird daher die 7. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planverfahren

Da die Änderung des Bauleitplans nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden kann:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen

vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Saerbeck daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eschgarten II" Wohnbaufläche dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II" in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung trifft für den Änderungsbereich die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet".

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich sind mit Baugrenzen festgesetzt und ergeben ein zusammenhängendes Baufenster.

Die Baugrenze für Hauptgebäude verläuft mit einem Abstand von ca. 1,50 m zur fußläufigen Verbindung „Hasenpad" im Westen des Plangebietes und ca. 23 m bis 30 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Darüber hinaus ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Des Weiteren ist für den Änderungsbereich gegenwärtig eine maximal eingeschossige Bebauung in einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung beträgt im Änderungsbereich 30° bis 40°.

1.5 Derzeitige Situation

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Eschgarten II befindet sich im Südosten des Ortskerns unmittelbar nördlich der Westladbergener Straße und wird über die Straße Niehoffs Blaike erschlossen. Im Norden und Osten schließt weitere Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise an, im Westen und Süden begrenzt der Fußweg „Hasenpad" das Plangebiet. Westlich des „Hasenpads" befinden sich ein Fachwerk-Wohngebäude sowie

ein Garagenhof und daran anschließend Wohnbebauung in zweigeschossiger Bauweise. Im Süden befinden sich hinter dem Fußweg „Hasenpad" ausgeprägte Gehölzstrukturen, die als private Parkanlage festgesetzt sind.
Mit Ausnahme der im Nordosten gelegenen Wohnbebauung ist die Fläche des Änderungsbereiches unbebaut und wird gegenwärtig größtenteils als großzügige private Gartenfläche genutzt. Im Süden des Änderungsbereiches ist ein ca. 5 m breiter Streifen als private Parkanlage festgesetzt. Die bisherige und künftige Erschließung erfolgt über die Straße Niehoffs Blaike.

2 Änderungspunkte

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eschgarten II" in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung, erforderlich.

2.1 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Ergänzend zu der im Planbereich bereits festgesetzen eingeschossigen Bebauung und der gestalterischen Festsetzung zur Traufhöhe, soll auch die Höhe des geplanten Gebäudes festgesetzt werden, um das Einfügen des geplanten Gebäudes in den Bebauungszusammenhang sicherzustellen. Somit wird die max. zulässige Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag KD). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First der baulichen Anlage.

2.2 Änderung der überbaubaren Flächen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschrieben Planungsziels angepasst und in Richtung Süden deutlich erweitert. Die südliche Baugrenze verläuft nun mit ca. 10 m parallel zum Weg „Hasenpad". Damit entspricht die vorliegende Planung dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB. Im Norden des Änderungsbereichs verläuft die Baugrenze nun ca. 3,50 m parallel zur Plangebietsgrenze, um in diesem Bereich Raum für die notwendige Erschließung von baulichen Anlagen freizuhalten.
Die offene Bauweise wird erhalten, jedoch werden entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauung für den Änderungsbereich nur Einzelhäuser zugelassen.

3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, Gerätehäuschen, Wintergärten, Garagen und Carports, Stellplätze und Tiefgaragen, Gestaltung der Grün- und Gartenflächen) bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungspunkte, von der 7. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

- **Textliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Die bislang geltenden gestalterischen Festsetzungen bleiben von der 7. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Ergänzend wird eine Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze aufgenommen. So sind pro Wohneinheit auf dem privaten Grundstück 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

- **Hinweise**

In die Planzeichnung der 7. Änderung wurden Hinweise hinsichtlich Denkmalschutz (vgl. Kap. 6.6), Pflanzenschutz (vgl. Kap. 5.2), Regenwasserversickerung (vgl. Kap. 6.2), Kanalisation (vgl. Kap. 6.2) und Artenschutz (vgl. Kap. 5.2) aufgenommen. Diese sind im Detail der Planurkunde zu entnehmen.

4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Niehoffs Blaike / Heckenweg) gewährleistet. Die Erschließung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5 Belange der Umwelt

5.1 Eingriffsregelung

In vorliegendem Fall der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB ist zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs eine Gegenüberstellung des planerischen Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach der 7. Änderung erforderlich. Nach derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet” mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Infolge der geplanten Nachverdichtung mit einem Zweifamilienhaus wird die derzeit festgesetzte Baugrenze in Richtung Süden erweitert und verläuft zukünftig in einem Abstand von rund 10 m parallel zum Weg „Hasenpad“. Da für

die Umsetzung des Planvorhabens keine Änderung der bislang festgesetzten Grundflächenzahl erforderlich wird, ist mit dem Vorhaben planungsrechtlich kein Eingriff verbunden. Das Maß der zukünftig maximal versiegelbaren Fläche bleibt planungsrechtlich unverändert.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Im Zuge der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eschgarten II" ist gem. Handlungsempfehlung des Landes NRW* im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können, bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Baudurchführung).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eschgarten II", 3. vereinfachte Änderung, welcher im Jahr 1997 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist und seither die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich „Hasenpad" / Niehoffs Blaike regelt. Die Fläche ist als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im südlichen Änderungsbereich ist zudem ein ca. 5 m breiter Streifen als private Parkanlage gesichert.

Faktisch wird der Änderungsbereich gemäß vorgegebenem Planungsrecht zu Wohnzwecken genutzt und ist im nördlichen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks stellt sich als private Gartenfläche dar und wird gärtnerisch gestaltet / genutzt. Die nördlich des „Hasenpad" bestehenden Grünstrukturen bleiben im Rahmen der vorliegenden Änderung weiterhin als private Grünfläche erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandene Vegetation, insbesondere die Bäume mit Erhaltungsgebot, sind bei Baumaßnahmen weiträumig zu schützen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in NRW. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Dez. 2019).

Das zu erwartende Artenspektrum ist aufgrund der intensiven Pflege / Gartennutzung (Vielschnittrasen), der Größe der Fläche sowie der Lage innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde höchstens in den Randbereichen für sehr störungstolerante Arten von Bedeutung. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann aufgrund der vorgenannten Gründe ausgeschlossen werden. Die relevanten Grünstrukturen bleiben darüber hinaus planungsrechtlich erhalten, so dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu prognostizieren sind. Eine essentielle Bedeutung i.S. eines Nahrungshabitats kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die umliegenden Gärten und Grünstrukturen entlang der Westladbergener Straße bzw. des anschließenden Freiraums entsprechende Habitatfunktionen übernehmen können.
Zum Schutz europäischer Vogelarten / im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.
Insgesamt sind mit Umsetzung der vorliegenden Änderung unter Beachtung der zeitlichen Vorgabe bei einer Entfernung von Gehölzen keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren.

5.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel" und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die anfallenden Regenwässer der Dachflächen sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern.
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ LWG und 40 BauO NW zu beachten.

6.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Gemeinde Saerbeck.

6.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebetes bestehen nicht.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster

und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im Juli 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld