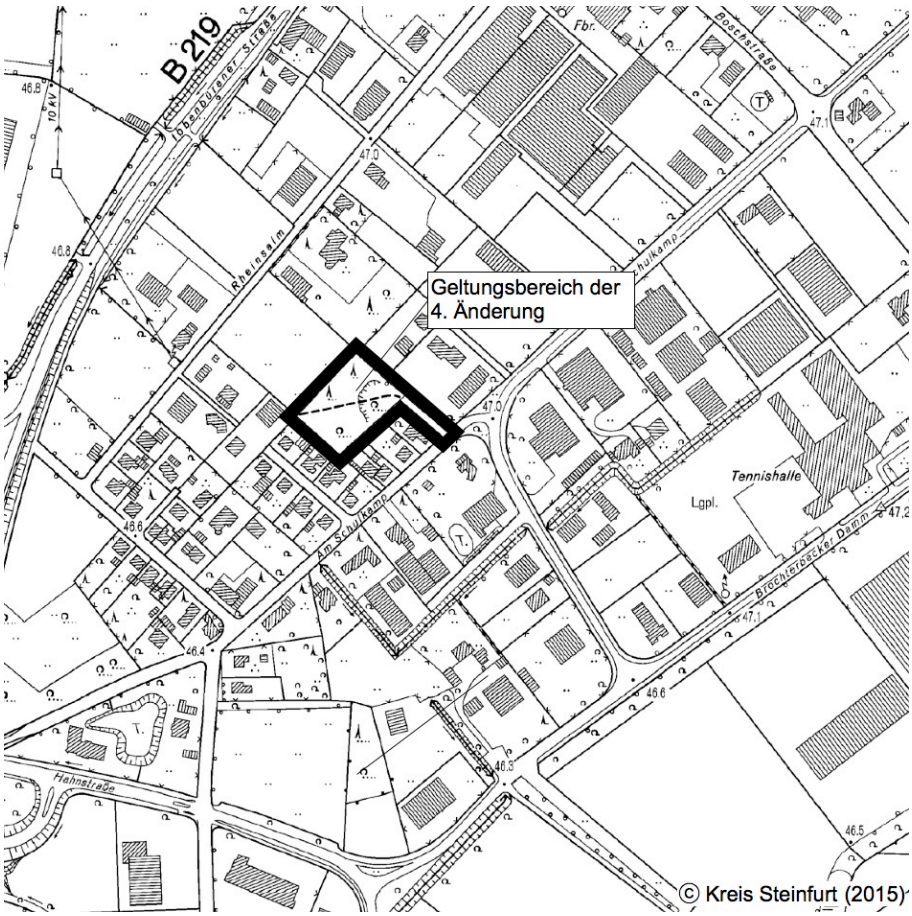
4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 6 „Schulkamp”

Begründung
Satzungsfassung

Stand: 21.09.2017

Gemeinde Saerbeck



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	6
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
3.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2.4	Bauweise / Bauform	7
4	**Erschließung**	**7**
4.1	Rad- und Fußwegenetz	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**7**
5.1	Eingriffsregelung	7
5.2	Biotop- und Artenschutz	7
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	8
5.4	Forstliche Belange	8
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8
6	**Sonstige Belange**	**9**
6.1	Ver- und Entsorgung	9
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9
6.3	Immissionsschutz	10
6.4	Denkmalschutz	10
7	**Flächenbilanz**	**10**

Anhang

WoltersPartner GmbH (20.10.2016): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum BP Nr. 6 „Schulkamp". Coesfeld.

Ökoplanung Münster (10.10.2016) Artenschutzrechtliche Kontrolle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schulkamp" der Gemeinde Saerbeck. Münster.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 05.02.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schulkamp" gefasst.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Norden-Osten der Ortslage Saerbeck. Es wird begrenzt

- durch die Wohnbebauung an der Straße Am Schulkamp im Norden (Flurstücke 198 / 199, Flur 020, Gemarkung Saerbeck),
- die Straße Am Schulkamp im Osten,
- die Wohnbaugrundstücke an der Straße Am Schulkamp im Süden (Flurstücke 40, 39, 177, 176, 36, 35, 34, 33 , Flur 020, Gemarkung Saerbeck) sowie
- durch das landwirtschaftlich genutzte Gründstück (Flurstück 56, Flur 020, Gemarkung Saerbeck) am westlichen Plangebietsrand.

Die Grenzen des Änderungsgebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des ablesbaren Rückgangs der Nutzung von öffentlichen Spielplätzen sowie des ungünstigen Standortes des Spielplatzes im rückwärtigen Bereich der Straße Am Schulkamp in direkter Lage an einem Gewerbegebiet soll hier die heutige Nutzung aufgegeben werden.

Um den bestehenden Bedarf für Wohnungen in Verbindung mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen zu decken, soll die benannte Fläche nun mehr als Mischgebiet entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der bestehenden Spielplatzfläche zu schaffen, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Nord-Osten des Ortskerns westlich der Straße Am Schulkamp. Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes befinden sich weitere Wohnbauflächen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Im Westen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der ursprünglich auf der Fläche vorhandene Baumbestand wurde - unter Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften entfernt. Die bis zu diesem Zeitpunkt dort befindlichen Spielgeräte des ehemaligen Spielplatzes wurden abgebaut. Das Plangebiet stellt sich folglich als

vollständig ausgeräumte Fläche dar.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

– Aufgrund der Größe des Plangebietes der 4. Änderung von ca. 0,4 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
– Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
– Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu erwarten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Saerbeck daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist daher in vorliegendem Fall entbehrlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland * stellt das Plangebiet der 4. Änderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

* Regionalplan Münsterland, Bezirksregierung Münster, Juni 2014.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck trifft für das Plangebiet die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Gem. § 13 a (2) Nr. 2BauGB erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche" zu „gemischte

Baufläche" im Wege der Anpassung.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet der 4. Änderung trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Festsetzung als „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Spielplatz". Die Zuwegung zu der „Grünfläche" ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Beidseitig verläuft ein 1 m breiter Streifen, der als „Grünfläche" festgesetzt ist.
Westlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan einen ca. 12 m breiten Streifen als „Fläche mit einem Pflanzgebot zur flächenhaften Anpflanzung" fest.
Für die östlich und südlich angrenzenden Bereiche trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „Mischgebiet". In dem angrenzenden Mischgebiet ist die zulässige Geschossigkeit mit einer eingeschossigen Bebauung in einer offenen Bauweise festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) ist mit 0,2 und die GFZ (Geschossflächenzahl) mit zwingend 0,3 festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Es ist derzeit vorgesehen, innerhalb des Plangebietes zwei Baugrundstücke für eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden mit zugehöriger, gewerblicher Nutzung (Lagerhalle) zu entwickeln.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes für die südlich und östlichen angrenzenden Flächen abgeleitet und in das Änderungsgebiet übernommen, um ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Die Höhenentwicklung der Bauvorhaben im Plangebiet soll sich an den umgebenden Gebäuden orientieren, um sich harmonisch und ortsangemessen in die bestehende Situation einzufügen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet wird entsprechend den südlich und östlich angrenzenden Flächen ein „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Gebiet werden folgende sonst innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da für diese Nutzungen an dieser Stelle keine Standortgunst gesehen

wird:

– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
– Vergnügungsstätten.

Aus gleichem Grund werden die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) im Plangebiet ausgeschlossen.
Zudem sind in dem festgesetzten Mischgebiet Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im Sinne der Innenentwicklung und dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend der Obergrenze des § 17 Bau NVO für Mischgebiete festgesetzt.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an nördlich gelegene Bebauung wird für das Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
Um das Einfügen der geplanten Gebäude in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten, wird zusätzlich eine Festsetzung der Gebäudehöhe von maximal 57,00 m ü. NHN in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau ermöglicht dies eine Gebäudehöhe von maximale 9,00 m.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um eine flexible Anordnung der Baukörper zu gewährleisten.
Im Osten des Plangebietes hält die überbaubare Fläche einen Abstand von mindestens 6,00 m, um die Zufahrt des westlichen Grundstückes zu gewährleisten. Am süd-östlichen Plangebietsrand hält der die Baugreneze einen Abstand von 3,00 m zur Grenze.
In Verlängerung der südlich angrenzenden Bebauung (Am Schulkamp Nr. 24) ergibt sich ein Abstand der Baugrenzen zum westlichen Plangebietsrand von 5,00 m. Im Norden und im Süden hält die überbaubare Fläche eine Abstand von 3,00 m zur Plangebietsgrenze.
Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.2.4 Bauweise / Bauform

Für das Plangebiet wird entsprechend dem östlich und südlich angrenzenden Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Schulkamp über eine Zufahrt (Flurstück 41, Flur 020, Gemarkung Saerbeck). Zur Erschließung des westlichen Grundstückes im Plangebiet wird an der östlichen Plangebietsgrenze die Erschließung weitergeführt. Für den Zufahrtsbereich wird für das Mischgebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zur Erschließung festgesetzt.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die Straße Am Schulkamp an das Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.2 Ruhender Verkehr

Die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung der Grundstücke bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Die Gemeinde Saerbeck hat sich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG vor Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aufgrund des vormals bestehenden Baumbestandes im Plangebiet zunächst zur Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung* (Stufe I) entschlossen. Hiernach konnten mit der Entfernung des Baumbestandes / Umsetzung des Planvorhabens artenschutzrechtliche Vorgaben unter Beachtung folgender Maßnahmen ausgeschlossen werden:

- Der Baumbestand durfte nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres entfernt werden.
- Vor der Fällung war eine Fledermauserfassung im Sinne einer Ein- und Ausflugkontrolle potentieller Quartierbäume erforderlich.
- Auf freiwilliger Basis wurde empfohlen, mind. 3 Fledermausquartiere an den noch verbleibenden Bäumen anzubringen.

Die Fledermauskontrolle wurde im September 2016 durch das Fachbüro Ökoplanung Münster** durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine Kontrolle auf Vorkommen von Eulen mittels Klangtrappe. Im Ergebnis wurden keine Fledermäuse mit einer Bindung an Gehölzquartiere festgestellt. Eulenvögel wurden nicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse ist ein Anbringen von Fledermausquartieren weiterhin eine freiwillige Maßnahme, die aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich ist.
Im Februar 2017 wurde das Plangebiet gemäß den gutachterlichen Empfehlungen geräumt und für die Durchführung des Planvorhabens vorbereitet. Da es sich bei dem Plangebiet nunmehr um eine geräumte Fläche handelt, sind auch mit der weiteren Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.

* WoltersPartner GmbH (20.10.2016): Artenschutzprüfung (Stufe I) zum BP Nr. 6 „Schulkamp". Coesfeld.

** Ökoplanung Münster (10.10.2016) Artenschutzrechtliche Kontrolle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schulkamp" der Gemeinde Saerbeck. Münster.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planänderung nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planänderung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Sied-

lungsgebiet 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. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.
Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.
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

- **Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- **Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt wie bisher durch die bestehenden Hydranten.

- **Abwasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.
Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit des Anschlusses an einen Schmutzwasserkanal.

- **Abfallentsorgung**

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

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

6.3 Immissionsschutz

Nördlich angrenzend an das Plangebiet setzt der wirksame Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Maßgabe fest, dass dort nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mischgebietsverträglich sind.
Immissionsschutzkonflikte mit der geplanten Nutzung sind daher nicht zu befürchten.

6.4 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.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,403 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,378 ha	–	93,9 %
– Private Grünfläche	0,024 ha	–	6,1 %

Bearbeitet für die Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im September 2017

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang