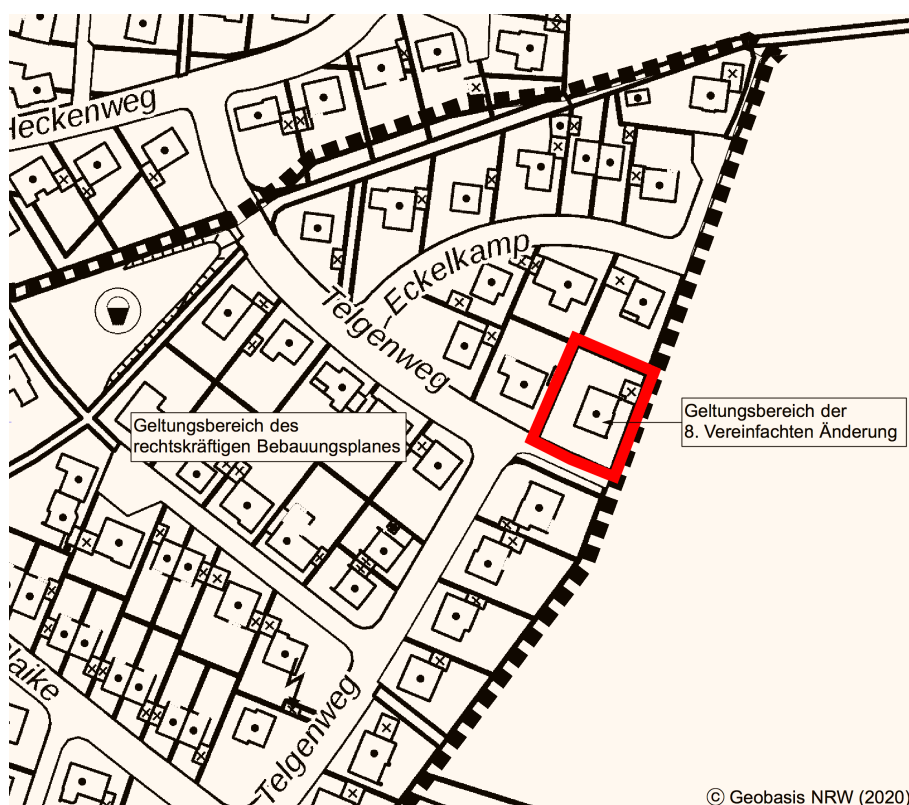


Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II“ - 8. vereinfachte Änderung

Begründung
Satzung

Verfahren gem. § 13 BauGB | Stand: 17.07.2020

Gemeinde Saerbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.5	Derzeitige Situation	5	
2	Änderungspunkte	6	
2.1	Änderung der überbaubaren Flächen	6	
3	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	6	
4	Erschließung	6	
5	Belange der Umwelt	7	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Biotop- und Artenschutz	7	
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11	
6	Sonstige Belange	11	
6.1	Ver- und Entsorgung	11	
6.2	Abwasserentsorgung	11	
6.3	Abfallentsorgung	11	
6.4	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11	
6.5	Immissionsschutz	11	
6.6	Denkmalschutz	12	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 05.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II“ zu ändern. Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich, welcher zwischen dem Telgenweg im Süden und dem Eckelkamp im Nordwesten, liegt. Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 167 der Flur 40 in der Gemarkung Saerbeck.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Eschgarten II“, welcher im Jahr 1976 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist, regelt seitdem u.a. die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich Telgenweg / Eckelkamp.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung soll nun auf einem Grundstück südlich eines bereits bestehenden Wohngebäudes neben Dachaufbauten ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach ohne Dachneigung zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit gebaut werden.

Aufgrund der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zu den überbaubaren Flächen und zur Dachneigung ist die geplante Bebauung des Grundstückes derzeit nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachverdichtung des Grundstückes zu schaffen, wird daher die 8. vereinfachte 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 8. vereinfachten 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“ 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 verläuft mit einem Abstand von ca. 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 definiert. Darüber hinaus ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

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

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

1.5 Derzeitige Situation

Das ca. 895 m² große Plangebiet der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Eschgarten II befindet sich im Südosten des Ortskerns nördlich des Telgenwegs und wird über diesen auch erschlossen. Im Norden, Westen und Süden schließt weitere Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an, im Osten begrenzt eine landwirtschaftliche Fläche das Plangebiet.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist gegenwärtig mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut. Die bisherige und künftige Erschließung erfolgt über den Telgenweg.

2 Änderungspunkte

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eschgarten II“ erforderlich.

2.1 Änderung der überbaubaren Flächen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels angepasst und in Richtung Süden deutlich erweitert. Die südliche Baugrenze verläuft nun mit ca. 3 m parallel zum Telgenweg. Damit entspricht die vorliegende Planung dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB.

- **Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW**

Für den Änderungsbereich sind für Anbauten an bestehende Hauptgebäude Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig. Die übrigen gestalterischen Festsetzungen bleiben von der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen bleiben, mit Ausnahme des zuvor beschriebenen Änderungspunktes, von der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

- **Hinweise**

In die Planzeichnung der 8. vereinfachten Änderung wurden Hinweise hinsichtlich Artenschutz (vgl. Kap. 5.2) aufgenommen. So sind im Sinne eines allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatschG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen / -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Telgenweg / 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 8. vereinfachten Änderung erforderlich. Nach derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Infolge der geplanten Nachverdichtung wird die derzeit festgesetzte Baugrenze in Richtung Süden erweitert und verläuft zukünftig in einem Abstand von ca. 3 m parallel zum Telgenweg. Da für die Umsetzung des Planvorhabens keine Änderung der bislang festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt, ist mit dem Vorhaben planungsrechtlich kein Eingriff verbunden. Das zulässige Maß der zukünftig maximal versiegelbaren Fläche bleibt planungsrechtlich unverändert. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Im Zuge der vorliegenden 8. vereinfachten 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).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Eschgarten II“, welcher im Jahr 1976 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist und seither u.a. die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich Telgenweg / Eckelkamp regelt. Die Fläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

* 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.naturschutzzinformatioenen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Dez. 2019).

Faktisch stellt sich das Plangebiet als Wohngebäude und Garage mit umgebener privater Grünfläche (Garten) inklusive einzelner Heckenstrukturen und Ziergehölzen dar und unterliegt auch einer entsprechenden Nutzung. Mit der vorliegenden Änderung wird im Bereich der südlich an das Gebäude angrenzenden Gartenfläche Planungsrecht für eine zukünftige Überbauung geschaffen.

Die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Pflege / Gartennutzung (Vielschnittrasen) und der geringen Flächengröße artenschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung.

- **Potenzielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW können im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der potenziell betroffenen Lebensraumtypen (innerhalb des Plangebietes: Gärten, Gebäude) theoretisch 31 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 10 Fledermaus- und 20 Vogelarten sowie eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3811, Stand: Februar 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; R = Rastvogel. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkungen: - = Vorkommen unwahrscheinlich, - / + = Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, + = Vorkommen potentiell denkbar.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügel­fledermaus	N	G-	+	Na	FoRu!
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	N	U	-	Na	FoRu!
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	N	G	-	(Na)	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na)	FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	- / +	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu	
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	-	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	- / +	FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Triturus cristatus	Kammolch	N	G	-	(Ru)	

• Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielles Brut- und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumsansprüche der betreffenden Arten erfüllt (vgl. Tab. 1). Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann oder potentiell denkbar ist.

Fledermäuse

Aufgrund des Einfamilienhauses innerhalb des Plangebietes sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gebäudebewohnenden Fledermausarten (**Breitflügel-, Zwergfledermaus**) potenziell denkbar. Der vorhandene Gartenbereich stellt zusätzlich für die gebäudebewohnenden Fledermäuse des Siedlungsbereiches ein potentielles Teilnahrungshabitat dar.

Da es sich bei dem Planvorhaben in Bezug auf das vorhandene Gebäude mit der Änderung der Dachkonstruktion jedoch um eine behut-

same Bestandserweiterung handelt, kann eine artenschutzfachliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Fledermausarten ausgeschlossen werden. Eine essentielle Funktion des Gartens und damit eine artenschutzfachliche Betroffenheit in Bezug auf potentielle Nahrungshabitate kann offenkundig – auch aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der umliegenden Strukturen – ausgeschlossen werden.

Avifauna

Als einzige Greifvogelart kann der **Sperber** im Siedlungsraum nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch stellt das Plangebiet auch im Sinne einer Worst-Case-Annahme aufgrund seiner Größe kein relevantes Nahrungshabitat dar. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Sperbers können aufgrund fehlender Bruthabitate gänzlich ausgeschlossen werden.

Der **Girlitz** bevorzugt das milde trockene Mikroklima innerhalb städtischer Strukturen und ist besonders in Parks und Kleingartenanlagen zu finden. Die einzelnen Gehölzstrukturen im Privatgarten sind nicht von Bedeutung für die Erfüllung des Plangebietes als mögliches Fortpflanzungs- und Ruhehabitat. Durch die als erheblich einzustufenden Störfaktoren (hauptsächlich hervorgerufen durch Gartennutzung) können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Girlitz im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes stellt dieses auch im Sinne einer Worst-Case-Annahme kein relevantes Nahrungshabitat für den Girlitz dar. Die umliegenden Gärten und Grünstrukturen können zudem entsprechende Nahrungsfunktionen übernehmen.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund der vorgenannten Gründe ausgeschlossen werden.

Amphibien

Der **Kammolch** bevorzugt traditionell Niederungslandschaften von Fluss- und Bachauen an offenen Augewässern. Als Lebensräume nutzt die Art feuchte Laub- und Mischwälder, Gebüsche, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer.

Die im Plangebiet vorhandenen Gartenstrukturen erfüllen diese Voraussetzung nicht. Entsprechende Sommerlebensräume (Teiche / Gewässer) sind nicht vorhanden.

• Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu verstoßen, ist folgende Maßnahme einzuhalten:

Zum Schutz europäischer Vogelarten / im Sinne des allgemeinen

Artenschutzes wird 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 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2 Abwasserentsorgung

Belange der Abwasserentsorgung sind durch die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

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 Plangebietes bestehen nicht.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.6 Denkmalschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im Juli 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld