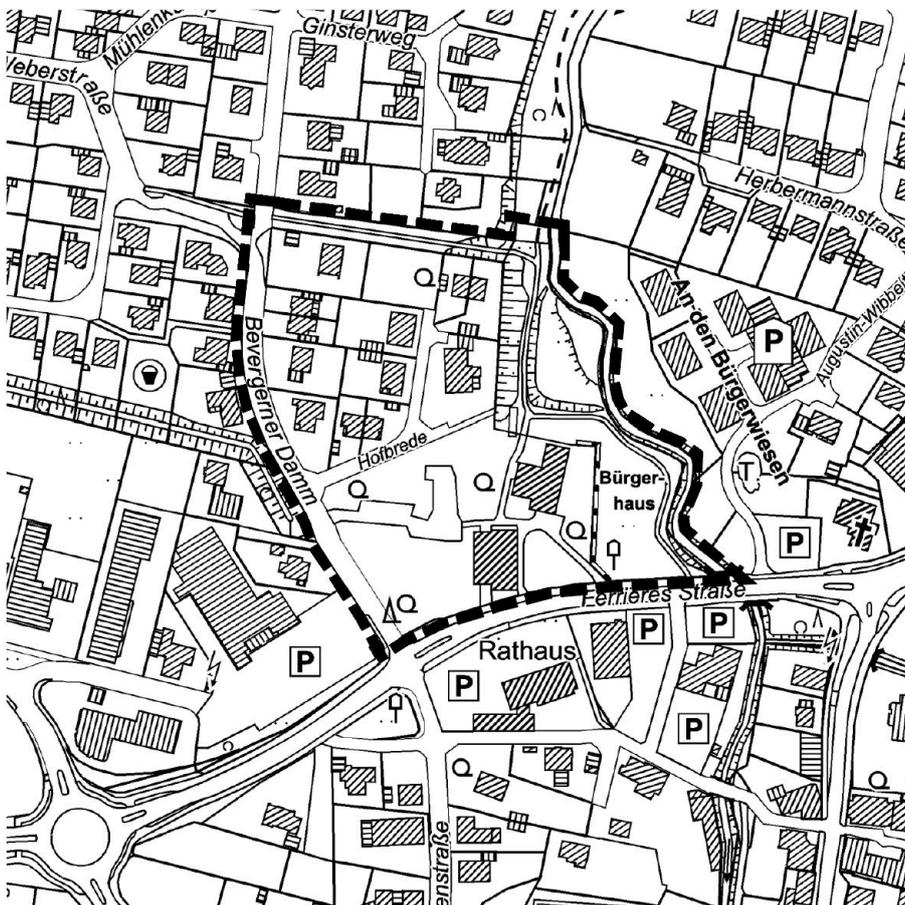


Bebauungsplan Nr. 13
„Am Mühlenbach“
3. vereinfachte Änderung

Begründung
Entwurf

Verfahren gem. § 13 BauGB | Stand: 24.02.2021

Gemeinde Saerbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
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	
3	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	5	
4	Erschließung	5	
5	Belange der Umwelt	5	
5.1	Eingriffsregelung	5	
5.2	Biotop- und Artenschutz	5	
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6	
6	Sonstige Belange	6	
6.1	Ver- und Entsorgung	6	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
6.3	Immissionsschutz	6	
6.4	Denkmalschutz	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 17.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich des Ortskerns und wird im Wesentlichen begrenzt durch

- einen Fußweg und Gehölzstrukturen im Norden,
- den Saerbecker Mühlenbach im Osten,
- die Ferrières-Straße im Süden und
- den Bevergerner Damm im Westen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ aus dem Jahr 1982 setzt die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf fest. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Hauptgebäude. Demnach sind u.a. Dachflächenfenster nur bis zu einer Größe von maximal 6 Hohlpfannen zulässig.

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist der Antrag von Anwohnern der Straße Hofbreite, die den Einbau von Dachfenstern, die die Größenvorgabe des Bebauungsplanes überschreiten, beabsichtigen. Mit der Maßnahme wurde in Unkenntnis der o.g. Gestaltungsfestsetzung bereits begonnen. Auch weitere Anwohner haben bereits derartige Umbaumaßnahmen vorgenommen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Einbau der Dachflächenfenster zu schaffen und bereits durchgeführte Baumaßnahmen zu sichern, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Mühlenbach“ 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 schwe-

ren 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. § 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Mühlenbach“ als „Wohnbaufläche“ und einen östlichen Teilbereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ aus dem Jahr 1982 setzt die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf fest. Darüber hinaus werden Grünflächen als „Grünanlagen“ und „Spielplatz“ sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Wohn- und Mischgebiet mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl beträgt 0,5. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Es gilt die offene Bauweise.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen.

1.5 Derzeitige Situation

Das ca. 6 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Mühlenbach“ grenzt direkt nordwestlich an den Ortskern von Saerbeck und wird begrenzt durch einen Fußweg und Gehölzstrukturen im Norden, den Saerbecker Mühlenbach im Osten, die Ferrières-Straße im Süden und den Bevergerner Damm im Westen.

Im zentralen Plangebiet wird ein kleines Ensemble im alt-westfälischen Baustil über die Stichstraße Hofbreite erschlossen. Dort und am Bevergerner Damm befinden sich außerdem jüngeren Erstellungsdatums Einzel- und Doppelhäuser.

Im südlichen Plangebiet liegen das Bürgerhaus und die Bürgerscheune die als Bürger- und Kulturzentrum genutzt werden. Auf dem

Gelände befinden sich zudem dichter Baumbestand und Rasenflächen die im Übergang zum Saerbecker Mühlenbach einen Park bilden.

2 Änderungspunkte

- **Aufhebung der Festsetzung Nr. 1.4.3 „Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von maximal 6 Hohlpfannen zulässig.“**

Wie unter Pkt. 1.2 beschrieben beabsichtigen Anwohner den Einbau von Dachfenstern, die nicht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Teilweise wurden bereits größere Dachfenster eingebaut. Da im Plangebiet unter heutigen Gesichtspunkten keine gestalterischen Gründe für eine Größenbeschränkung von Dachfenstern auf maximal 6 Hohlpfannen vorliegen, kann auf die entsprechende Festsetzung Nr. 1.4.3 im Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ verzichtet werden. Die Festsetzung 1.4.3 wird daher aufgehoben.

3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen und Hinweise bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungspunkte, von der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

4 Erschließung

Die Erschließung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung des Plangebietes ist weiterhin über die Straßen „Bevergerner Damm“, „Hofbreite“ und die Ferrières-Straße gewährleistet.

5 Belange der Umwelt

5.1 Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Änderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen wäre.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Belange des Biotop- und Artenschutzes sind durch den Wegfall der gestalterischen Festsetzung nicht betroffen.

5.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt weiterhin über die bestehenden Netze.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

6.3 Immissionsschutz

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

6.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler „Bürgerhaus und Bürgerscheune“. Die Belange des Denkmalschutzes sind entsprechend zu beachten von der vorliegenden Bauleitplanung aber nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im Februar 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld