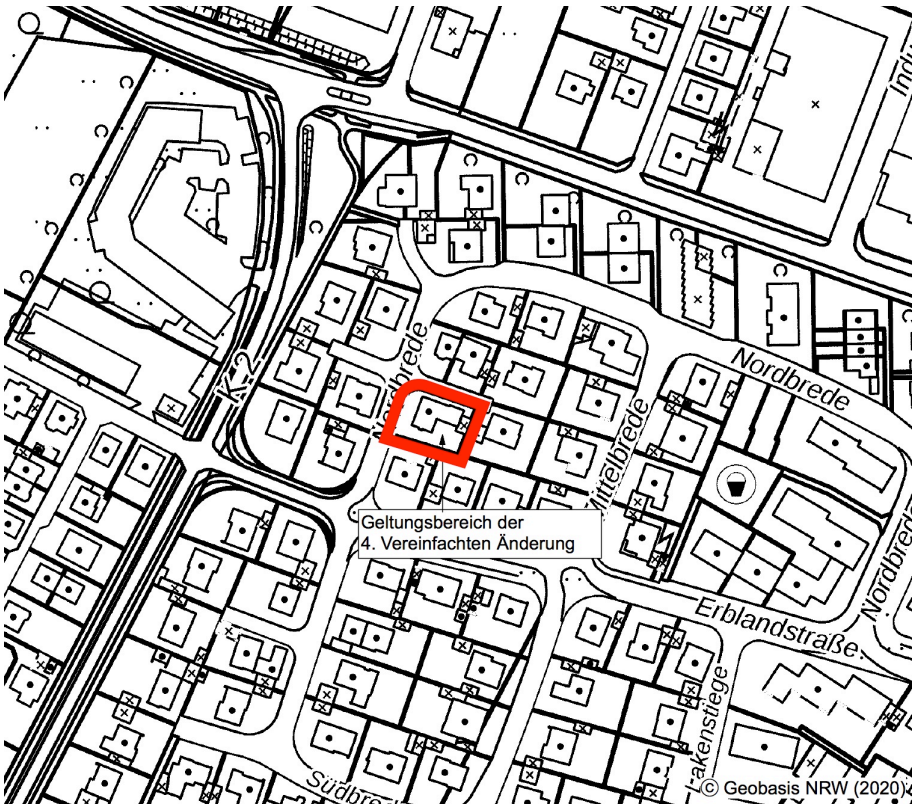
Bebauungsplan Nr. 4
„Emsweg II“
- 4. Änderung

Begründung
Satzung

Verfahren gem. § 13 BauGB | Stand: 17.07.2020

Gemeinde Saerbeck



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
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	12
6.5	Immissionsschutz	12
6.6	Denkmalschutz	12

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 05.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Emsweg II" zu ändern. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich, welcher zwischen der Straße Nordbrede im Westen und der Straße Mittelbrede im Osten, liegt. Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 370 der Flur 35 in der Gemarkung Saerbeck.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Emsweg II", 2. Änderung, welcher im Jahr 1995 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist, regelt seit 1995 die Bebaubarkeit der Grundstücke u.a. im Bereich Nordbrede, Mittelbrede und Erblandstraße.
Auf einem Grundstück östlich der Straße Nordbrede soll das bestehende Gebäude abgebrochen und neu errichtet werden, da es energetische und statische Defizite (u.a. fehlende Wärmedämmung, veraltete Heizungsanlage und Dachausbau nur schwer realisierbar) aufweist, sodass ein Neubau gegenüber einer Sanierung als sinnvoller erachtet wird.
Aufgrund der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zur überbaubaren Fläche ist die geplante Bebauung des Grundstückes derzeit nicht zulässig.
Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße Bebauung des Grundstücks zu schaffen, wird daher die 4. 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emsweg II" Wohnbaufläche dar.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Emsweg II" in der Fassung der 2. Änderung trifft für den Änderungsbereich die Festsetzung als „Reines Wohngebiet".
Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich sind mit Baugrenzen festgesetzt und ergeben ein zusammenhängendes Baufenster.
Die Baugrenze verläuft mit einem Abstand von ca. 2,35 m zur Stichstraße im Nordosten und mit einem Abstand von ca. 5,75 m zur Straße Nordbrede im Westen des Plangebietes.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Reinen 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.

1.5 Derzeitige Situation

Das ca. 541 m^2 große Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Emsweg II" befindet sich im Westen des Ortskerns südlich der Bundesstraße 475 und wird über die Straße Nordbrede erschlossen. Im Osten und Süden des Grundstücks schließt weitere Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise an, im Westen begrenzt die Straße Nordbrede und im Norden ein Stich dieser Erschließungsstraße das Plangebiet. Westlich der Straße Nordbrede befindet sich Wohnbebauung in zweigeschossiger Bauweise.
Die Fläche des Änderungsbereiches ist gegenwärtig mit einem

Wohngebäude und einer Garage bebaut. Die bisherige und künftige Erschließung erfolgt über die Straße Nordbrede.

2 Änderungspunkte

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte erforderlich.

2.1 Änderung der überbaubaren Flächen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels angepasst und in Richtung Westen erweitert. Die westliche Baugrenze verläuft nun 3 m parallel zur Straße Nordbrede. Damit wird im Sinne der Innenentwicklung eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht. Die überbaubaren Flächen definieren weiterhin einen ausreichenden Abstand von Bebauung zu Straßenfläche. Die übrige Baugrenze bleibt wie bisher bestehen.

3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen bleiben, mit Ausnahme des zuvor beschriebenen Änderungspunktes, von der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

- **Textliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben von der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

- **Hinweise**

Die bislang geltenden Hinweise bleiben unberührt. Darüber hinaus wurde in die Planzeichnung der 4. vereinfachten Änderung ein Hinweis 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 Grundstücks ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Nordbrede / Erblandstraße) 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 4. vereinfachten Änderung erforderlich. Nach derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Fläche als „Reines Wohngebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die derzeit festgesetzte Baugrenze in Richtung Westen erweitert und verläuft zukünftig in einem Abstand von 3 m parallel zur Straße Nordbrede. 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 nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Im Zuge der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emsweg 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. 4 „Emsweg II", 2. Änderung, welcher im Jahr 1995 vom Rat der Gemeinde

* 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).

Saerbeck beschlossen worden ist und seither u.a. die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich Nordbrede, Mittelbrede und Erblandstraße regelt. Die Fläche ist als „Reines Wohngebiet” mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Faktisch stellt sich das Plangebiet als private Grünfläche (Garten) mit einem einzelnen Kleingehölz dar und wird auch entsprechend genutzt. Mit der vorliegenden vereinfachten Änderung wird im Bereich der Gartenfläche Planungsrecht für eine zukünftige Überbauung geschaffen.
Die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Pflege / Gartennutzung (Vielschnittrasen), der Größe der Fläche sowie der Lage innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde 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) theoretisch 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 9 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	Bemerkung	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)		
Säugetiere					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	- / +	Na
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	N	U	-	Na
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	N	G	-	(Na)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na)
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na
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)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	-	(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	- / +	FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na
Amphibien					
Triturus cristatus	Kammmolch	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 Lebensraumansprüche 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 fehlender Höhlenbäume und Gebäude innerhalb des Plangebietes können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potentiell denkbaren Fledermausarten **(Breitflügel-, Zwergfledermaus)** ausgeschlossen werden. Allerdings stellt der vorhandene Gartenbereich für die gebäudebewohnenden Fledermäuse des Siedlungsbereiches ein potentielles Teilnahrungshabitat dar. Eine essentielle Funktion und damit eine artenschutzfachliche Betroffenheit kann jedoch

offenkundig – 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 einzelne Gehölzstruktur ist nicht von Bedeutung für die Erfüllung des Plangebietes als mögliches Fortpflanzungs- und Ruhehabitat. Durch die als erheblich einzustufenden Störfaktoren (hauptsächlich hervorgerufen durch Gartennutzung aber auch durch die Nähe zur Straße Nordbrede) 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 des Grundstücks bzw. entlang der Straße Nordbrede können zudem entsprechende Nahrungsfunktionen übernehmen.
  Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund der vorgenannten Gründe ausgeschlossen werden.

– Amphibien
  Der Kammmolch 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 Vorraussetzung 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 vereinfachten 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die anfallenden Regenwässer der Dachflächen sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern, bzw. als Brauchwasser verwendet werden.

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im Juli 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld