



Gemeinde Everswinkel

Az.: 61.82.06-1 NRe

Bebauungsplan Nr. 6 „Breede-Horst“ - 1. Änderung -

10.05.2013

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass und -inhalt
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planung
5. Kampfmittel / Immissionen
6. Altlasten
7. Verfahren / Umweltauswirkungen
8. Erschließung und Kosten
9. Bestandteile des Bebauungsplanes

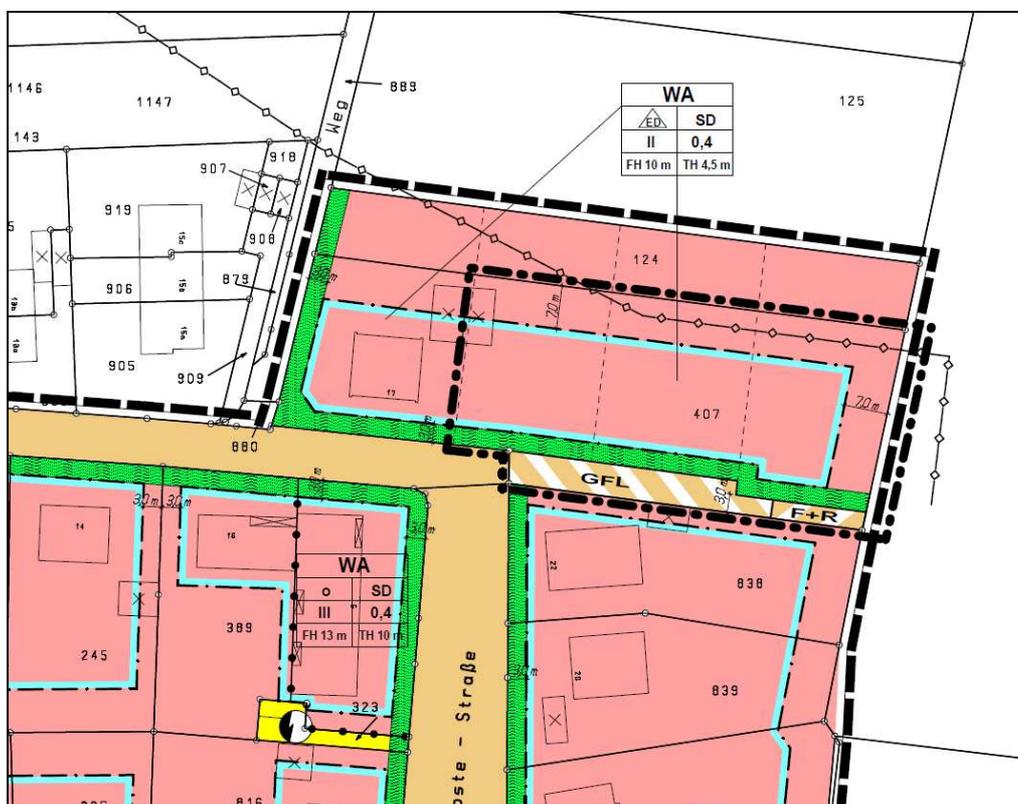
Im Sinne einer planerischen Vorsorge wurde hier langfristig eine gut gelegene Wegeanbindung gesehen.

Nunmehr sind die Eigentümer des Grundstücks Pattkamp 17 an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, dort nicht 2 Doppelhäuser, sondern zunächst ein Einfamilienhaus für eigene / familiäre Zwecke zu errichten, wobei der geplante Standort aber nicht mit dem im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster übereinstimmt. Gemeinsam mit Architekt und Eigentümer wurde sodann ein Konzept mit Neuordnung der Baugrenzen entwickelt, das sowohl eine Bebauung direkt neben dem vorhandenen Gebäude wie auch 2 weitere Baugrundstücke östlich hiervon ermöglicht.

Die Baugrenzen werden in dem Änderungsentwurf „durchgezogen“. Alle übrigen bisherigen Festsetzungen gelten fort und bleiben unverändert (u. a. Allgemeines Wohngebiet, Einzel- u. Doppelhausbebauung, Satteldach, max. 2 Vollgeschosse bei 4,5 m Traufhöhe u. 10 m Firsthöhe, Festsetzungen zu Nebenanlagen u. Vorgärten, aber auch zwingende Vorgabe von Regenwassernutzungsanlagen bei mehr als 50 m² neuer Dachfläche etc. – s. Ursprungsplan).

Mit den Eigentümern wurde Einigkeit darüber erzielt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene GFL-Fläche und Fuß- und Radwegeverbindung als Option für die Zukunft dann auch grundbuchlich abgesichert wird. Diese Fläche wurde in den Abmessungen den Anforderungen der neuen Plankonzeption angepasst. Auf Anregung der Telekom wird hier zusätzlich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.

Im Einzelnen sind die neuen Festsetzungen der Plankarte mit zugehöriger Legende zu entnehmen.



(Bebauungsplanentwurf)

In der Planänderung wird eine sinnvolle und verträgliche Möglichkeit der Nachverdichtung in einem Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gesehen, mit der gleichzeitig zukünftige Optionen offen gehalten werden können.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes grenzt im Süd-Westen an die Straßen Pattkamp und Graf-Droste-Straße an, im Süden an die benachbarte Wohnbebauung, im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich gem. § 35 BauGB), nördlich an ein Privatgrundstück, über das ein gemeindlicher Abwasserkanal verläuft sowie die Kleingartenanlage. Westlich befindet sich das Wohnhaus mit Garage des Grundstückseigentümers sowie weiter westlich am Weg zur Kleingartenanlage weitere Wohnbebauung.



(Änderungsbereich)

4. Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel als Wohnbaufläche dargestellt. Die Modifizierung der Baugrenzen sowie der GFL-Fläche mit Fuß- und Radweg steht dem nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht notwendig.

5. Kampfmittel / Immissionen

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergeben sich für den Änderungsbereich keine Verdachtsmomente. Gleichwohl sollte die Durchführung aller Bauvorhaben aber mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde

Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

Durch die Änderung der Festsetzungen werden keine zusätzlichen Immissionen hervorgerufen.

6. Altlasten

Der Gemeinde Everswinkel sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Gemeinde und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

7. Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Maßnahme dient der besseren Grundstücksausnutzbarkeit und damit auch der Innenentwicklung eines baulich bereits geprägten Bereiches. Die Fläche des Änderungsbereiches ist ca. 2.200 m² groß und damit deutlich unterhalb dieser Schwelle.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was hier allerdings nicht der Fall ist.

Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Belange des Artenschutzrechts gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Die Bebauungsplanänderung soll daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

8. Erschließung und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Die Entwässerung hat über eine Transportleitung zu dem Schacht M01090E815 in der Straßenecke Pattkamp / Graf-Droste-Straße zu erfolgen. Einzelheiten der erforderlichen Hausanschlüsse sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages an den Abwasserbetrieb TEO AöR, Baßfeld 4-6, 48291 Telgte, zu klären.

Externe Planungs- oder andere Kosten fallen nicht an.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich Festsetzungen und Begründung.

Der Bürgermeister

(gez. Banken)