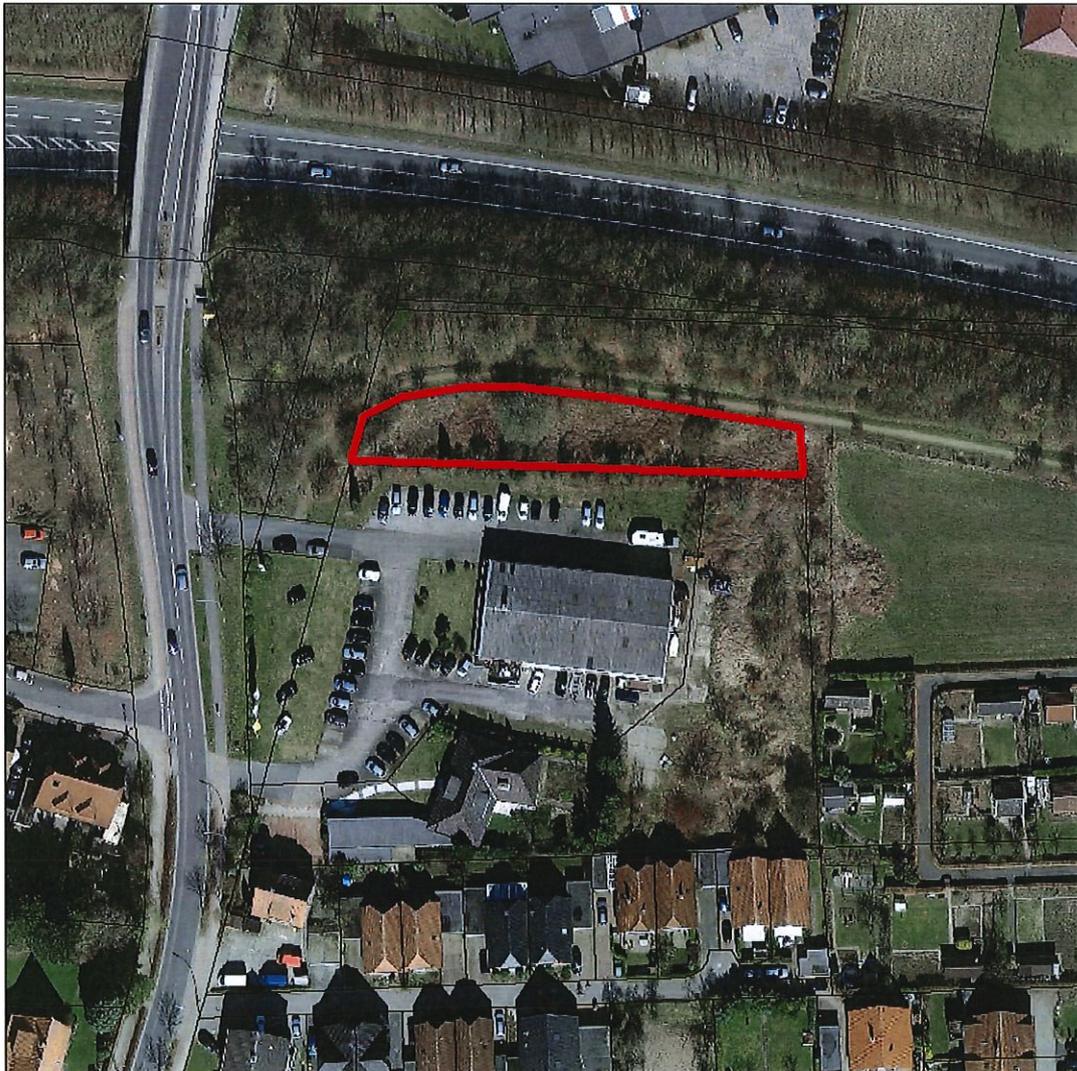




**Bebauungsplan Nr. 38
„Nördlich Pattkamp“
- 3. Änderung -**

Begründung



Inhaltsverzeichnis

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

Anlage: Potenzialanalyse Artenschutz

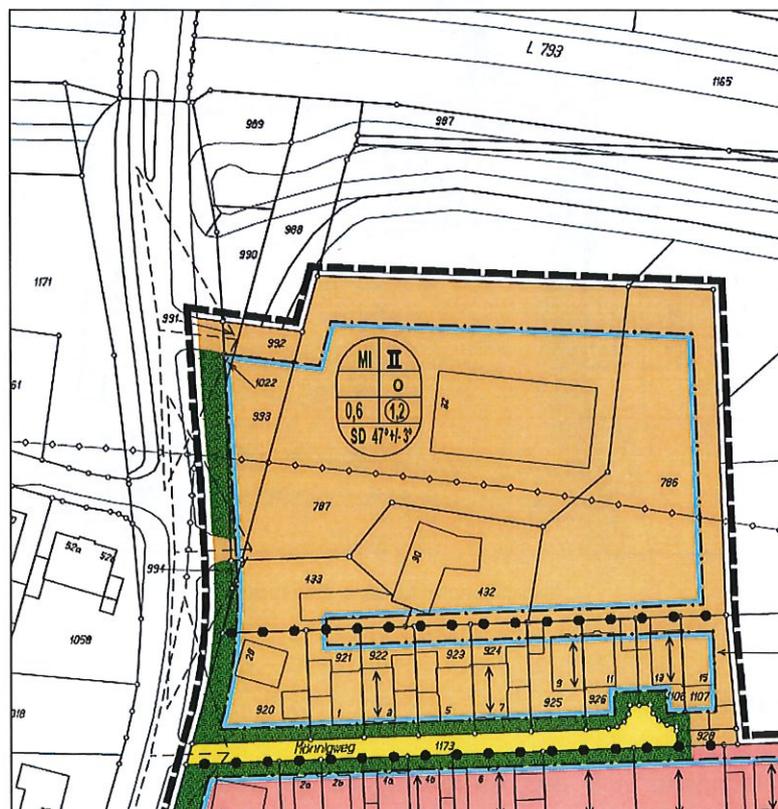
1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ trat mit Bekanntmachung vom 10.04.1992 erstmalig in Kraft und wurde bisher 2 x geändert.

2. Planungsanlass und -inhalt

Der Inhaber des Renault – Autohauses ist an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, seine Ausstellungsflächen in nördlicher Richtung zu erweitern. Nachdem das Autohaus zuletzt 2011 / 2012 um eine Ausstellungshalle in westlicher Richtung erweitert worden ist, ergibt sich weiterer Bedarf an Präsentationsflächen, zumal neben der Marke „Renault“ auch eine „Dacia“ – Vertretung geführt wird. Optional kommt in den nächsten Jahren noch eine Erweiterung der Ausstellungshalle in nördlicher Richtung in Betracht. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Grünfläche entlang eines Fußweges am Lärmschutzwall der L 793. Die Fläche in einer Größe von ca. 1.000 m² soll – nach rechtskräftiger Bebauungsplanänderung – veräußert und zu Ausstellungszwecken angelegt werden.

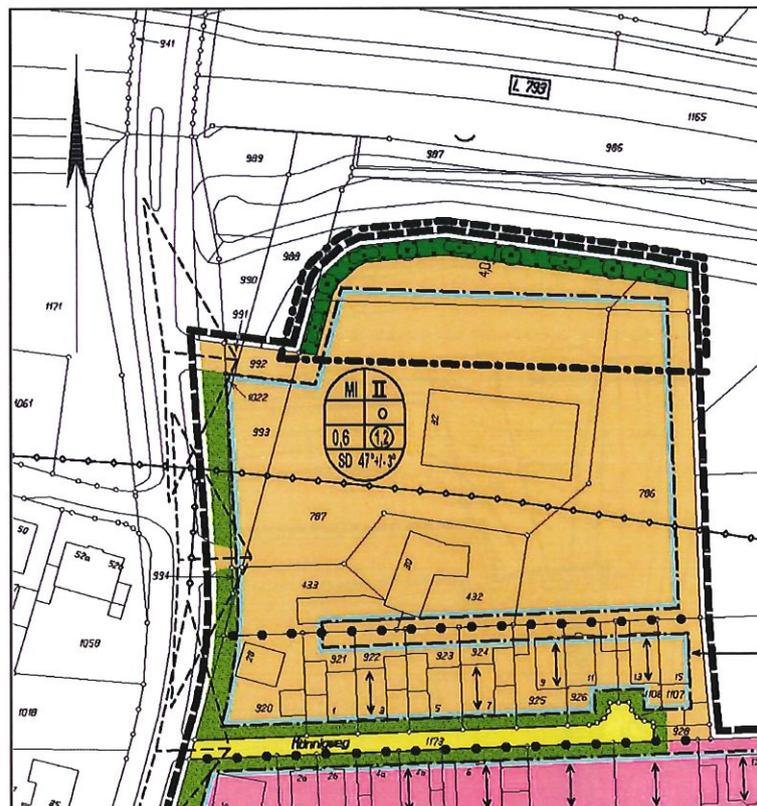
Heute gehört der Änderungsbereich noch zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“, der dort allerdings keine kleingärtnerische Nutzung, sondern allgemein eine „Grünfläche – Lärmschutzwall“ festsetzt. Der eigentliche Lärmschutzwall liegt allerdings weiter nördlich direkt an der L 793. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 und Erweiterung des Geltungsbereiches wird gleichzeitig als „überlagernde Festsetzung“ der Bebauungsplan Nr. 32 um diesen Bereich verkleinert / geändert.



Im Einzelnen soll der **Geltungsbereich** nach Norden erweitert werden, um (offene) Ausstellungsflächen zu ermöglichen.

Ebenso soll die **Baugrenze** um etwa 15 nach Norden verschoben werden, um Optionen für einen möglichen weiteren Anbau zu bieten.

Bezüglich der Grünfläche hat eine Vorabstimmung mit Straßen.NRW als Baulastträger der L793 ergeben, dass es sich nicht um eine Ausgleichsfläche für die Landesstraße handelt (anders als die angrenzenden Flurstücke), so dass dem Vorhaben insoweit nichts entgegensteht. Eine Inaugenscheinnahme durch die Untere Landschaftsbehörde hat ergeben, dass eine faunistische Kartierung nicht erforderlich ist und eine sogenannte „Messtischblattabfrage“ ausreicht. Sofern im Bebauungsplan ein **Rodungszeitraum** für die Gehölze in der Zeit vom **01.10. bis 28.02.** festgesetzt werde, seien auch keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Im Bebauungsplan sollen aber die den Fußweg begleitenden älteren Gebüsch (überwiegend Weißdörner) durch eine **Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt und erhalten bleiben.



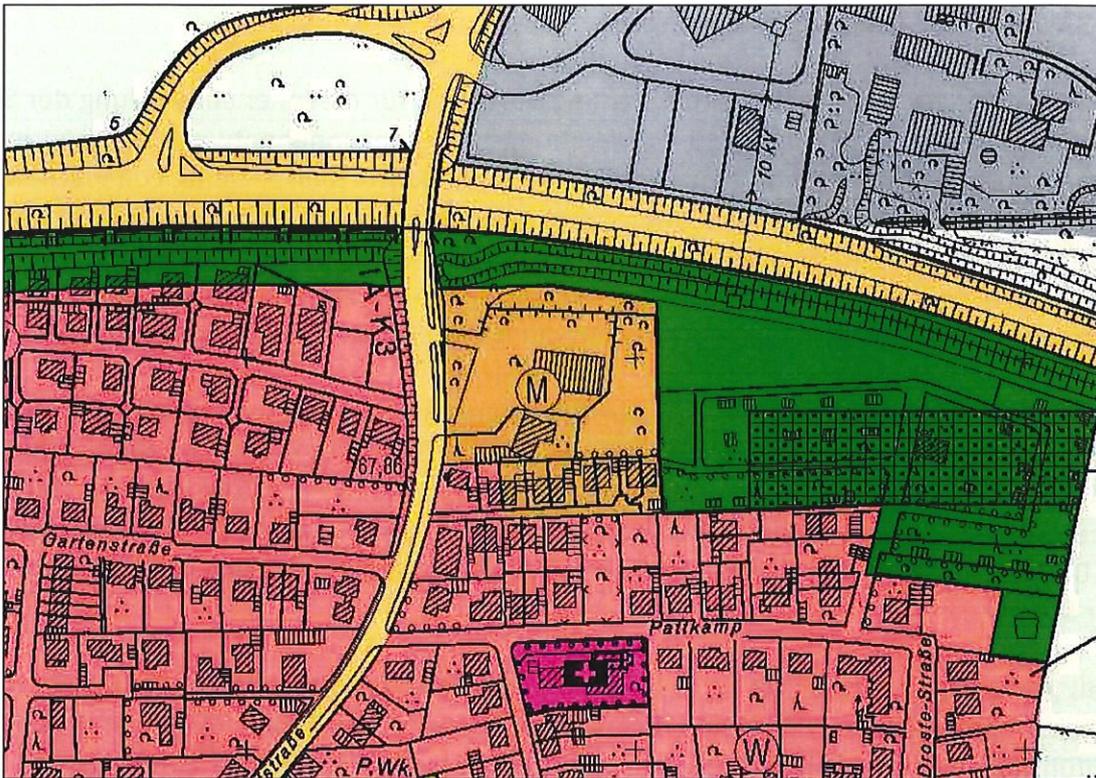
(Bebauungsplan Nr. 38, 3. Änderung)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 7, Flurstücke 787 und 1155 östlich der Bahnhofstraße und südlich der L 793 gelegen. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

4. Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel als „gemischte Baufläche“ dargestellt, nördlich angrenzend die „Grünfläche Lärmschutzwall“. Die Modifizierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen steht dem nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht notwendig.



(Ausschnitt Flächennutzungsplan)

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 des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ werden keine zusätzlichen Immissionen hervorgerufen. Auch wenn es mit einer Erweiterung der Ausstellungs- / Verkaufsfläche zu einer Zunahme der PKW-Bewegungen kommen soll, sind aufgrund der von der nächstgelegenen Wohnbebauung abgerückten Lage direkt an Landes- und Kreisstraße keine relevanten Änderungen zu erwarten. Im Rahmen der Abwägung wird es als vertretbar angesehen, von vertiefenderen Untersuchungen Abstand zu nehmen.

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. Die Fläche des Änderungsbereiches ist ca. 1.000 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.

In der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (Dipl. Geogr. M. Schwartz, August 2014) wurde eine Potenzialabschätzung bzw. Messtischabfrage der Stufe I durchgeführt. Danach sind in der betroffenen Hecke vorwiegend häufige und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten, die wenig anspruchsvoll sind und z. B. auch die angrenzenden Gärten besiedeln. Geeignete Quartiere für Spechte und Fledermäuse wurden nicht ausfindig gemacht. Eine Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG könne vermieden werden, indem der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet werde. Es sei zwar davon auszugehen, dass der Eingriffsraum für Fledermäuse als Jagdhabitat genutzt werde,

ausreichende Ausweichräume seien aber verfügbar. Im Einzelnen wird auf die Inhalte der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse erachtet die Gemeinde es im Rahmen der Abwägung als vertretbar, die bisherige Grünfläche zugunsten einer besseren gewerblichen Ausnutzung im Bereich des Mischgebietes zu überplanen.

8. Erschließung und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ einschließlich Festsetzungen und Begründung sowie der Potenzialanalyse Artenschutz als Bestandteil der Begründung.

Der Bürgermeister

(gez. Banken)

