Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck
Kreis Steinfurt

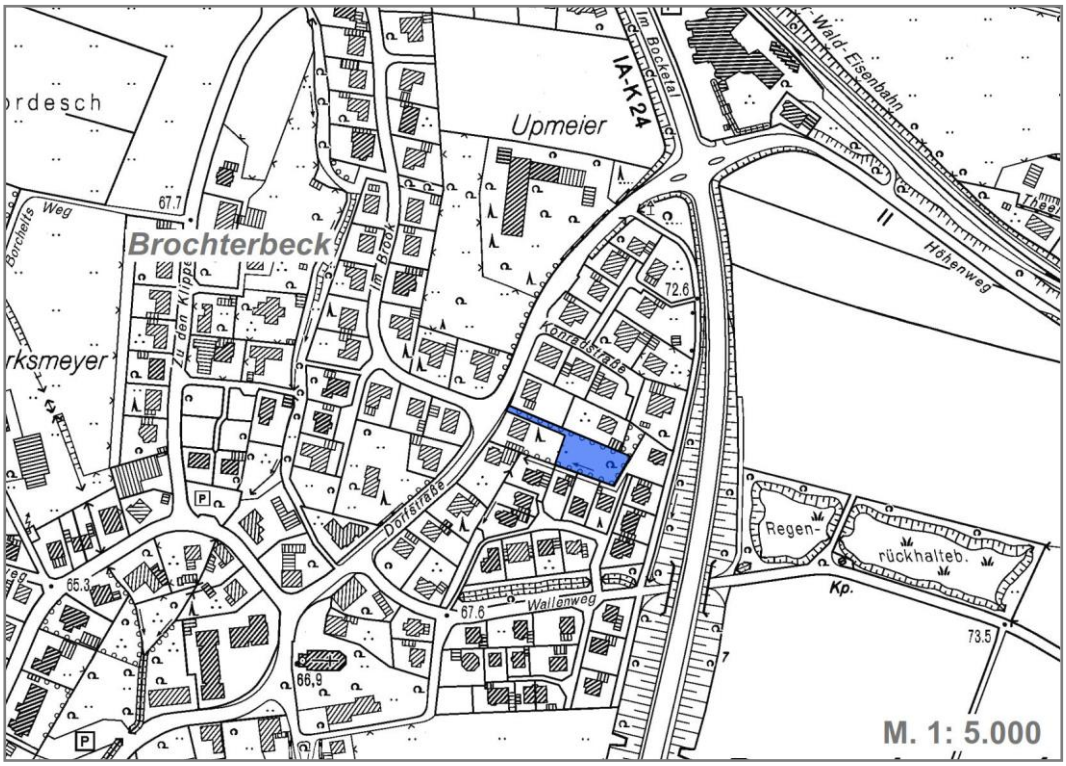
Bebauungsplan Nr. 18
„Östlich der evangelischen Kirche“
1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I.	**Begründung**	**1**
1.	**Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2	Aufstellungsbeschluss	1
1.3	Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.4	Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5	Verfahren	1
2.	**Planungsanlass, -ziele**	**2**
3.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**3**
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.4	Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.5	Erhaltungsgebot für Bäume	5
4.	**Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**	**5**
4.1	Dachform	6
4.2	eingetragene Dachneigungsbereiche	6
4.3	Dachaufbauten, -einschnitte	6
4.4	Dachgeschoss als Vollgeschoss:	6
4.5	Dachneigung	7
5.	**Immissionsschutz**	**7**
5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
6.	**Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**7**
6.1	Ver- und Entsorgung	7
6.2	Soziale Maßnahmen	8
6.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
6.4	Altlasten	8
7.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**8**
7.1	Schutzgebiete/-festsetzungen	8
7.2	Bestehende Verhältnisse	9
7.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	10
7.4	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	10
7.5	Artenschutzrechtliche Belange	10
8.	**Flächenbilanz**	**11**
II.	**Verfahrensvermerk**	**12**

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“, 1. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

a) Baugesetzbuch – BauGB
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO
f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, östlich der *Dorfstraße* und südlich der *Konradstraße*. Er umfasst dort in Teilbereichen das Flurstück 233 der Flur Nr. 7, Gemarkung Brochterbeck.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.185 m².

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann u. a. dann erforderlich sein, wenn der Themenkomplex ‚Lärm‘ betroffen ist.

Von dem Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 gehen keine Lärmemissionen aus, die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen beeinträchtigen können. An das Plangebiet grenzen unmittelbar weitere Wohnsiedlungen an, so dass es hier lediglich zu einer Nachverdichtung innerhalb der Siedlung bzw. Fortführung der bereits vorhanden Nutzungsart ‚Wohnen‘ kommt.

Im beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie der Nachweis von Ausgleichsflächen. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten.

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Insofern muss geprüft werden, ob beim Plangebiet von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszugehen ist oder nicht.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

Der Eigentümer einer Fläche an der *Dorfstraße* möchte im rückwärtigen Bereich seines verhältnismäßig großen Grundstückes eine Bebauung in sogenannter zweiter Reihe errichten. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes innerhalb von Brochterbeck möchte die Stadt Tecklenburg als Trägerin der kommunalen Planungshoheit dieses Vorhaben ermöglichen.

Diese Art der Nachverdichtung in einem bereits vollständigen erschlossenen und bestehenden Wohngebiet in sogenannter zweiter Reihe ist einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf der sogenannten ´Grünen Wiese´ im Außenbereich oder am Siedlungsrand grundsätzlich vorzuziehen.

Der bisher gültige Bebauungsplan lässt eine derartige Nachverdichtung in sogenannter zweiter Reihe in dem Bereich nicht zu, da im bisher gültigen Bebauungsplan für den Nachverdichtungsbereich eine private Grünfläche festgesetzt ist. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ erforderlich.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO geändert und somit die unmittelbar umliegende Nutzungsart fortgeführt. Dadurch werden dem Siedlungsgebiet störende oder dem Gebietscharakter zuwiderlaufende Entwicklungen und Nutzungen im Vorfeld unterbunden und das bestehende Ortsbild gewahrt.

Im Plangebiet soll eine eingeschossige Bebauung mit einem geneigten Dach zwischen 28° und 52° sowie einer Firsthöhe von maximal 10,0 m errichtet werden können. Die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden größtenteils aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ übernommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung sicherzustellen.

Um das Plangebiet zu erschließen wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche als Zu- und Abfahrt zur *Dorfstraße* dient.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Die Stadt Tecklenburg kommt diesem Grundsatz nach, indem sie in diesem Änderungsverfahren eine Nachverdichtung durch die Umnutzung einer bisher festgesetzten privaten Grünfläche zu einem *Allgemeinen Wohngebiet (WA)* ermöglicht.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereit-vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Tecklenburg.

Für das verhältnismäßig große Baugrundstück des Plangebietes soll durch die Umnutzung der privaten Grünfläche die Möglichkeit der Errichtung von baulichen Anlagen in sogenannter zweiter Reihe geschaffen werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der mittlere Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA** nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse Z = I, einer Grundflächenzahl GRZ = 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 0,5 festgesetzt.

Die oben genannten Ausnutzungsziffern orientieren sich an die entsprechenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und sollen somit für die geplante Bebauung und Nebenanlagen in sogenannter zweiter Reihe eine

angemessene bauliche Dichte vorgeben. Mit dieser Regelung erfüllt die Stadt Tecklenburg die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck in der Siedlung zu gewährleisten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO sind im Einvernehmen mit der Stadt Tecklenburg Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund-, Geschossflächenzahlen, Firsthöhen sowie die Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.4 eingehalten werden.

Diese Festsetzung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und wird in dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen. Mit dieser Festsetzung soll den Bauherren ermöglicht werden, das Dachgeschoss der baulichen Hauptanlage besser ausnutzen und somit gegebenenfalls eine Einliegerwohnung schaffen zu können, unter der Voraussetzung, dass ebenfalls sämtlich übrige Festsetzungen hinsichtlich GRZ, GFZ, Firsthöhe und dass das zusätzliche Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, eingehalten werden. Auch soll mit dieser Festsetzung den Bauherren eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Planung, Errichtung oder zukünftigen Veränderungen der baulichen Hauptanlage gegeben werden. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzungen ist es, das bestehende Ortsbild zu erhalten und die bisher geordnete städtebauliche Entwicklung fortzuführen.

3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus.

Diese Festsetzung verhindert, dass auf dem verhältnismäßig großen Grundstück im rückwärtigen Bereich ein Mehrfamilienhaus errichtet werden könnte und somit dem städtebaulich bestehenden Charakter der Siedlung zuwiderläuft. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.2.2 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegene Höhenbezugspunkte, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Ein Höhenbezugspunkt wird im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der privaten Verkehrsfläche beziehungsweise Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesem Höhenbezugspunkt abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **10,0 m** nicht überschreiten.

Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von maximal 10,0 m wird für diesen rückwärtigen Bereich der Siedlung eine städtebaulich verträgliche maximale Höhe des Gebäudes definiert. Auch orientiert sich die festgesetzte maximale Firsthöhe an en entsprechenden Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Grundstücksgrenzen mit einem 3,0 m breiten Grenzabstand nach Norden sowie Westen und nach Süden mit einem 5,0 m breiten Grenzabstand. Der überbaubare Bereich hat darüber hinaus eine Breite von 25,0 m, um zum einen die östlich zum Erhalt festgesetzten Bäume zu schützen und zum anderen eine ausreichende Flexibilität bezüglich der Planung und Errichtung einer Bebauung zu ermöglichen.

Der Abstand von 5,0 m resultiert aus dem erforderlichen Abstand beziehungsweise zum Schutz des südlichen Pflanzstreifens, welcher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurde. Es soll eine Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe erfolgen, um das verhältnismäßig große Grundstück entsprechend für eine Nachverdichtung zu geben.

Hierdurch wird eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht, die sich hinsichtlich der Bauweise an die bestehende umliegende Bebauung der Siedlung orientiert und einfügt.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die *Dorfstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* ist ca. 60 bis 65 m von der Dorfstraße entfernt. Daher wird als Zufahrt von der *Dorfstraße* zum rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine 4,0 m breite private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung planungsrechtlich sicherzustellen. Die Breite von 4,0 m ist ausreichend um eine gesicherte Zufahrt zu gewährleisten.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu dem Grundstück erfolgen kann.

3.5 Erhaltungsgebot für Bäume

Im Änderungsbereich stocken zwei Uralt-Eichen. Die Bäume mit Stammdurchmessern von rund 120 cm prägen weithin das Ortsbild mit, sorgen durch Beschattung und luftfilternde Wirkung für eine positive Beeinflussung des Lokalklimas und weisen potentielle Lebensraumqualitäten für Vögel und Fledermäuse auf. Mittels zeichnerischer Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen werden diese Bäume langfristig gesichert. Sollte es aus Gründen des Vitalitätsverlustes und der Verkehrssicherheit eine Beseitigung der Bäume erforderlich sein, sind diese gleichartig, d. h. durch Neupflanzung hochstämmiger Eichen zu ersetzen.

Während der Bauarbeiten sind die Bäume fachgerecht vor Schäden zu schützen

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf

das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und werden in dieser Änderung fortgeführt.

4.1 Dachform

Für alle Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

Diese Festsetzung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und wird in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen. Da im umliegenden Siedlungsbereich ausschließliche bauliche Hauptanlagen mit geneigten Dächern vorherrschend sind, wird mit dieser Festsetzung das bestehende Ortsbild fortgeführt und eine geordnete Städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

4.2 eingetragene Dachneigungsbereiche

Für alle Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind die im Plan eingeschriebenen Dachneigungsbereiche einzuhalten.

Diese Festsetzung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und wird in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen. Mit dieser Festsetzung soll den potenziellen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, bauliche Nebenanlagen gegebenenfalls auch mit Flachdächern errichten zu können. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der Örtlichen Bauvorschrift 4.1, da bauliche Nebenanlagen optisch den baulichen Hauptanlagen untergeordnet sind und daher nicht den gleichen Stellenwert hinsichtlich der Prägung des Ortsbildes haben wie bauliche Hauptanlagen. Auch soll durch diese Festsetzung den Bauherren einen gewissen Spielraum an Flexibilität zur Nutzung der Grundstücke gegeben werden.

4.3 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal zu 40 % der jeweiligen Traufseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang beziehungsweise Walmgrat einhalten.

Diese Festsetzung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und werden in diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen, mit dem Ziel, das bestehende Ortsbild zu erhalten und die bisher geordnete städtebauliche Entwicklung fortzuführen.

4.4 Dachgeschoss als Vollgeschoss:

Die ausnahmsweise Überschreitung der Zahl der Vollgeschosszahl kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss um ein Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 3 BauO NRW handelt.

Diese Festsetzung resultiert aus der entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und wird in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen. Mit dieser Festsetzung soll den Bauherren ermöglicht werden, das Dachgeschoss der baulichen Hauptanlage besser ausnutzen und somit gegebenenfalls eine Einliegerwohnung schaffen zu können, unter der Voraussetzung,

dass ebenfalls die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden. Auch soll mit dieser Festsetzung den Bauherren eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Planung, Errichtung oder zukünftigen Veränderungen der baulichen Hauptanlage gegeben werden, mit dem Ziel das bestehende Ortsbild zu erhalten und die bisher geordnete städtebauliche Entwicklung fortzuführen.

4.5 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 28° und 52°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Die festgesetzte Dachneigung zwischen 28° und 52° resultiert aus der entsprechenden Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und werden in diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen mit dem Ziel, das bestehende Ortsbild zu erhalten und die bisher geordnete städtebauliche Entwicklung fortzuführen. Mit dieser Festsetzung soll den potenziellen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, bauliche Nebenanlagen gegebenenfalls auch mit Flachdächern errichten zu können. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der Örtlichen Bauvorschrift 4.1, da bauliche Nebenanlagen optisch den baulichen Hauptanlagen untergeordnet sind und daher nicht den gleichen Stellenwert hinsichtlich der Prägung des Ortsbildes haben wie bauliche Hauptanlagen. Auch soll durch diese Festsetzung den Bauherren ein gewisser Spielraum an Flexibilität zur Nutzung der Grundstücke gegeben werden.

5. Immissionsschutz

5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der räumlichen Nähe zur *Kreisstraße 24 Im Bocketal* und der aus dem Verkehr daraus resultierenden möglichen Lärmbelastung, die auf das Plangebiet einwirken können, wird folgende Textliche Festsetzung in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Schallschutz von Schlafräumen:

Im Plangebiet sind zum Schutz von Schlafräumen gegenüber möglichen Schallimmissionen der Straße *Im Bocketal* bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der Straße *Im Bocketal* abgewandten Fassadenseiten und Räume, die sich von ruhiger Seite belüften lassen. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden.

Anlieger haben zur Müllentsorgung ihre Müllsammelbehälter zur *Dorfstraße* zu bringen.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW und Wasserschutzgebiete vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m nordwestlich und ca. 300 m südöstlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um Teilflächen des FFH-Gebietes DE-3712-302 „Sandsteinzug Teutoburger Wald“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der bereits durch Siedlungszusammenhang geprägten Umgebung zwischen Plangebiet und den betreffenden Teilbereichen des FFH-Gebietes ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 auszugehen.

7.2 Bestehende Verhältnisse

Bestehendes Planungsrecht: Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 sieht für den Änderungsbereich eine private Grünfläche vor.

Realnutzung: Die mit der 1. Änderung zur Umnutzung vorgesehene Grünfläche wird derzeit als umfangreiches Gartengrundstück genutzt. Vorwiegende Flächennutzung ist Zierrasen, der randlich durch Beete mit Ziergehölzen eingefasst ist. Im östlichen Abschnitt des Änderungsbereiches befindet sich ein eher flächiger Gehölzbestand aus Nadelgehölzen und einer Stechpalme zumeist höheren Alters, und zwei Uralt-Eichen in unmittelbarer Nähe zur Grenze des Geltungsbereiches.

Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich (Quelle Luftbild: https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?

Der Änderungsbereich weist in seiner Eigenschaft als Ziergarten inmitten des Brochterbecker Wohnsiedlungsbereiches eine ökologisch eher geringe Bedeutung auf. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch weist der Bereich aktuelle eine Wohn-/Wohnumfeldfunktion auf. Es bestehen geringe Vorbelastungen aufgrund von Schallimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße. Wertgebende Strukturen/Elemente im Plangebiet sind die Uralt-Eichen im Osten des Änderungsbereiches. Sie sind als ortsbildprägender Gehölzbestand einzuordnen, der aufgrund der Beschattungswirkung im Sommer und der luftfilternden Wirkung auch in siedlungsklimatischer Hinsicht von Bedeutung ist. Von einer Bedeutung als Niststandort für Vögel des Siedlungsraumes ist auszugehen, ggf. besteht bei Vorhandensein von Baumhöhlen auch eine Quartiersfunktion für Fledermäuse (im Rahmen einer Ortsbesichtigung konnten vom Boden aus zwar augenscheinlich keine Höhlen

festgestellt werden, ein Vorkommen ist dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen). Auch eine Nutzung der sonstigen Gehölze im Osten des Geltungsbereiches (Nadelgehölze, eine alte Stechpalme in unmittelbarer Nachbarschaft zur nördlichen Eiche) als Niststandort für Vogelarten des Siedlungsraumes ist nicht auszuschließen.

7.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB/Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung innerhalb des bebauten Ortsteiles. Durch die Umnutzung einer als großflächiger Haus-/Ziergarten genutzten Grünfläche wird die zusätzliche Schaffung von Wohnraum innerhalb der bestehenden Siedlung ermöglicht und dem Gebot der Innenentwicklung somit genüge getan.

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch Überbauung eines großflächigen Ziergartens kommt es einer geringfügigen Beeinflussung des lokalen Mikroklimas durch Schaffung neuer wärmespeichernder Flächen. Der Bebauungsplan sieht keine speziellen Festsetzungen zu Klimaschutz/-anpassung vor, setzt aber zwingend den Erhalt der siedlungsklimatisch relevanten Uraltbäume an der Ostgrenze des Geltungsbereiches fest.

7.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Durch Überbauung der bislang unbefestigten Gartenfläche mit Gebäude und Nebenanlagen entsteht kleinflächig eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Verlust von Bodenfunktionen) und Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung), die als nicht erheblich eingestuft werden. Wertgebende Elemente im Plangebiet sind insbesondere die zwei vorhandenen Uralt-Eichen, die zum Erhalt festgesetzt sind.

7.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne

des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen, sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich setzt sich flächenanteilig aus folgenden Nutzungsarten zusammen:

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	rund 1.016 m²
davon max. versiegelte Fläche (45 %)	rund 457 m²
davon min. Freifläche (55 %)	rund 559 m²
Private Straßenverkehrsfläche	rund 169 m²
Σ	rund 1.185 m²

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ……. den Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den ……..

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 26.05.2020
Lh/Mi/Su-305.206

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR