

16. Änderung des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Inhalt

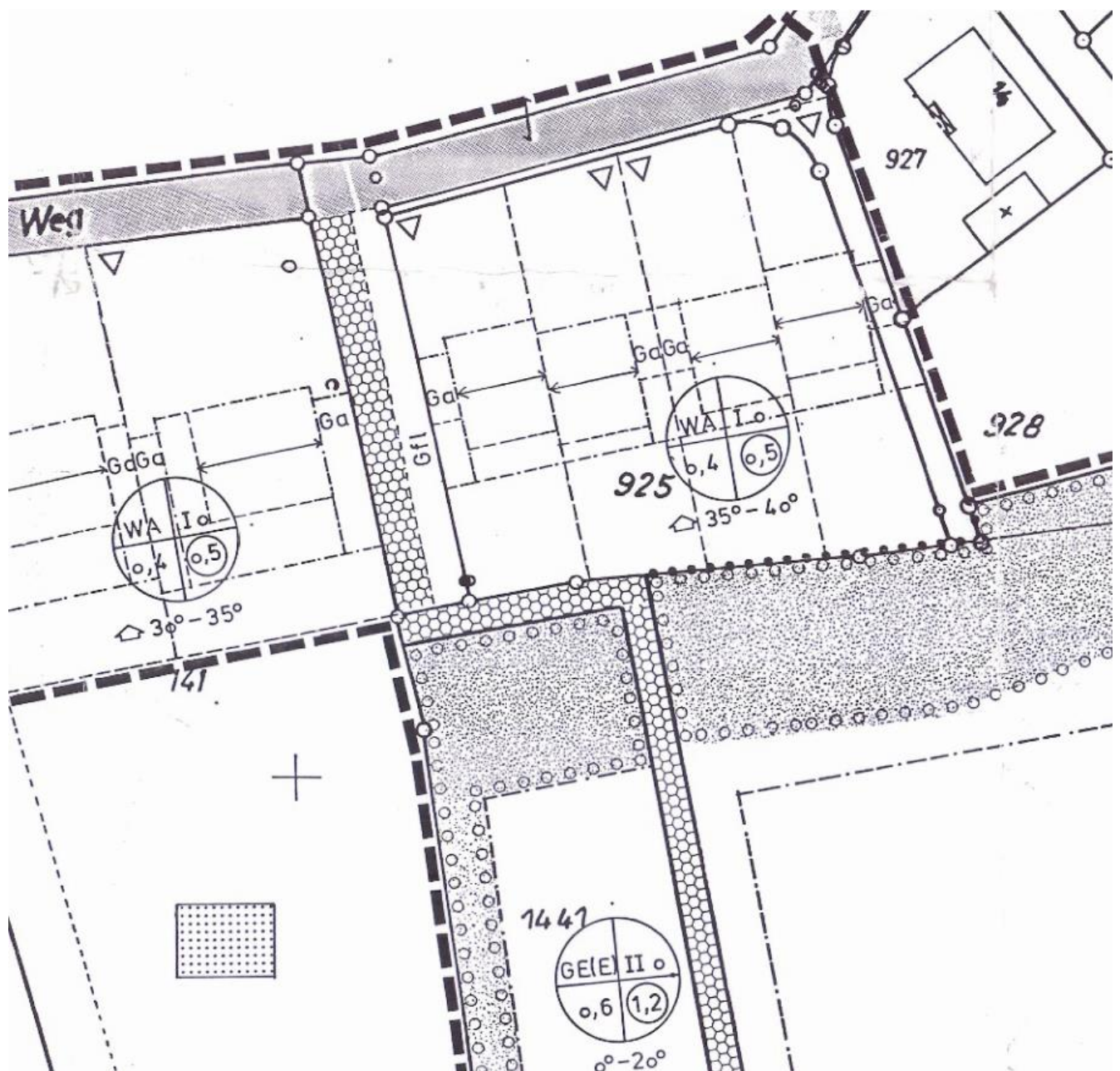
1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2 Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3 Situationsbeschreibung, Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3.1 Situationsbeschreibung	4
1.3.2 Planungsanlass	4
1.3.3 Planungsziel	5
2. Übergeordnete Planungen	5
2.1 Regionalplan	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
3. Verfahrensart	7
Verfahren nach § 13a BauGB	7
4. Auswirkungen der Änderungsplanung	7
4.1 Ver- und Entsorgung	7
4.2 Umwelt-, Natur-, Artenschutz	7
4.2.1 Umweltprüfung	7
4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	7
4.2.3 Artenschutz	8
4.3 Klimaschutz und Bodenschutz	9
4.4 Immissionsschutz	9
4.5 Denkmalschutz	9
4.6 Kampfmittel	9
4.7 Altlasten	9
5. Verfahrensstand	10

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung liegt im Bebauungsplan „Bösensell Süd“ in der Gemarkung Bösensell, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 852 - 854 und 1122. Die Anschriften der betroffenen Wohnhäuser lauten Schützenstrasse 21, 23, 25 und 27. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt und hat eine Größe von rund 2.320 m².

Der Bebauungsplan „Bösensell Süd“ weist Gewerbe- und Wohnflächen aus.



Auszug aus aktuellem Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung wird im Norden durch die Schützenstrasse, die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1122, die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 852 und die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 852 – 854 und 1122 begrenzt.

1.2 Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit zeichnerischen Festsetzungen,
- den Planzeichenerklärungen, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Rechtsgrundlagen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

1.3 Situationsbeschreibung, Planungsanlass und Planungsziel

1.3.1 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“. Die betroffenen und umgebenden Grundstücke weisen ohne Ausnahme Bestandsbebauungen (Ein-/Zweifamilienhäuser) auf. Die Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches wirken eineinhalbgeschossig, haben einheitliche Firsthöhen und sind durch die Schützenstrasse unmittelbar erschlossen.

Im Norden schließt das Neubaugebiet „Espelbusch“ an und im Osten wurde der Bebauungsplan im Bereich der Schützenstrasse / Hamerlestrasse vor einigen Jahren überplant (14. Änderung des Bebauungsplans „Bösensell Süd“).

Die Änderung der Festsetzungen wird bauliche Erweiterungen und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsperspektiven ermöglichen und sich an der bereits bewilligten und vollzogenen 14. Änderung des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“ orientieren.

1.3.2 Planungsanlass

Im Ortsteil Bösensell der Gemeinde Senden herrscht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbau- bzw. Wohnflächen. Aufgrund der aktuell abgeschlossenen Vergabe der Grundstücke des zuletzt aufgelegten Bebauungsplans „Espelbusch“ und der Tatsache, dass aktuell keine weiteren Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen verfügbar sind, stellt die Innenverdichtung derzeit eine sinnvolle Alternative dar.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch auf Errichtung einer zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss eines bestehenden Wohngebäudes. Konkrete Planungen liegen bereits vor, siehe Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 28.10.2019.

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Senden hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes beraten und den Beschluss zur Einleitung eines entsprechenden Satzungsverfahrens gefasst. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Gemeinde, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Entwicklungswünsche, der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum/Wohneinheiten). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist im vorliegenden Fall gegeben.

Gemäß rechtskräftiger Fassung des Bebauungsplan „Bösensell Süd“ ist für den betroffenen Bereich lediglich die Errichtung eines Vollgeschosses möglich. Die Änderung des Bau-

ungsplanes soll dazu dienen zusätzlichen Wohnraum/Wohneinheiten in den Obergeschossen zu schaffen.

1.3.3 Planungsziel

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans „Bösensell Süd“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan soll in den nachstehenden Punkten geändert werden:

- Erhöhung der baurechtlich zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,6
- Erweiterung bzw. Verlegung der Baugrenzen auf der Straßen- und Gartenseite
Auf der Straßenseite liegt die derzeitige Baugrenze ca. 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Diese Anordnung des Baufeldes ist dem früheren Bestand eines kleinen Waldes (Espelbusch) auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschuldet. Die Fläche wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan "Espelbusch" überplant, der Wald wurde entfernt.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird die wohnbauliche Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert. Die Baugrenzen werden aber nicht so weit bemessen, dass eine "Hinterlandbebauung" ermöglicht wird. Im Falle eines Abrisses der Bestandsbebauung darf nur ein Wohngebäude pro Grundstück neu errichtet werden.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

2.1 Regionalplan

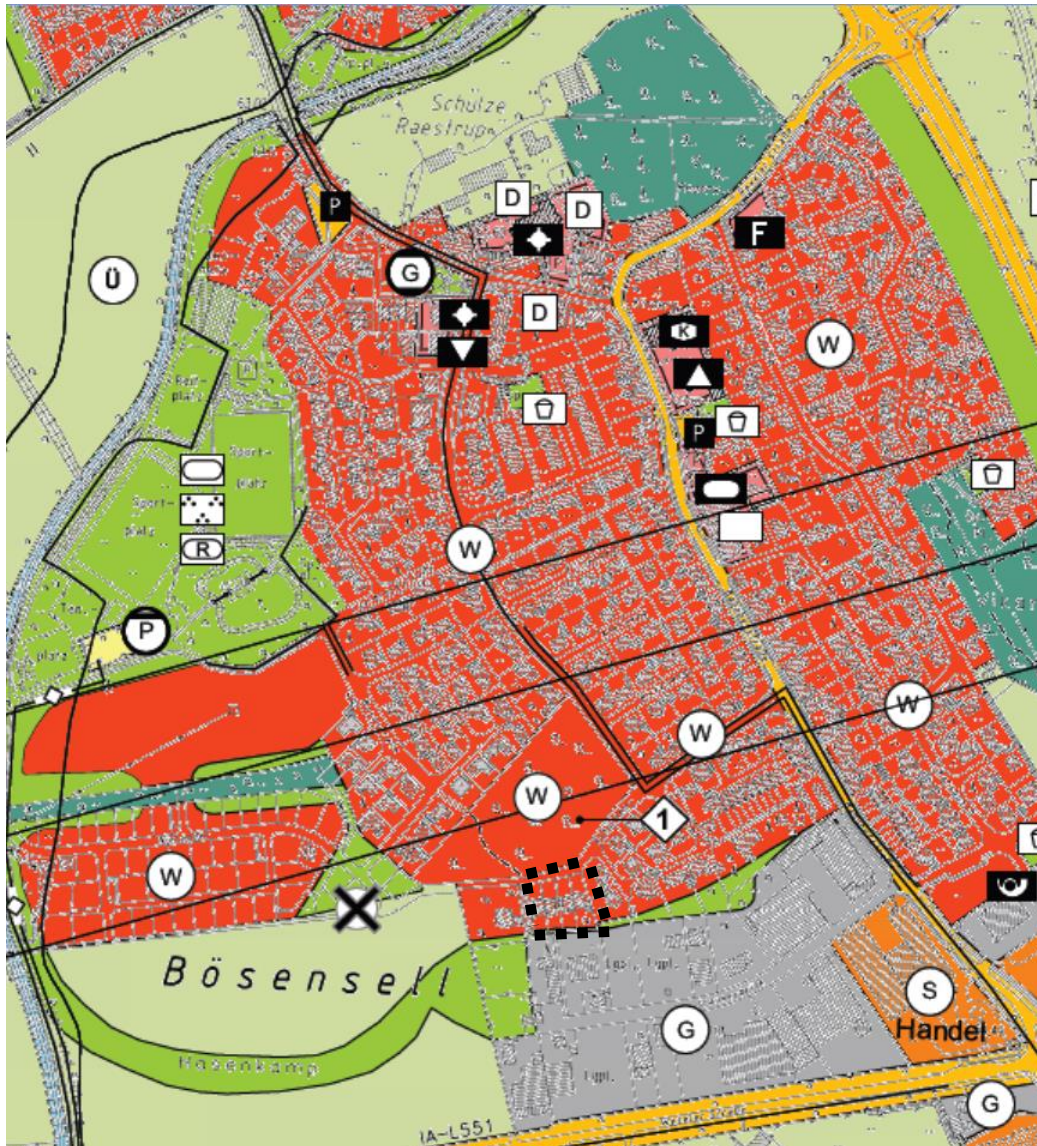


Auszug

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt siehe oben - stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Diese Darstellung erfolgt auch für die östlich, nördlich und westlich nur durch einen Streifen „Frei- und Agrarbereich“ getrennten Flächen. Südlich des Änderungsgebietes ist „Gewerbe- und Industriebereich“ ausgewiesen.

Die kommunale Bauleitplanung ist aus den Darstellungen des Regionalplanes abgeleitet, dem Anpassungsgebot der Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB wird entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan



Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden ist das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs sind „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Nördlich, östlich und westlich des Änderungsbereiches sind ebenfalls „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot der Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

3 Verfahrensart

3.1 Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Senden hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Bebauungsplanes „Bösensell Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gefasst. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Größe des Geltungsbereiches insgesamt ca. 2.320 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05. - 12.06.2020. Im gleichen Zeitraum erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

4 Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen veränderten Ansprüchen an die Belange der technischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Durch die Ergänzung auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus wird die vorhandene Ver- und Entsorgung nicht beeinträchtigt bzw. nicht überfordert.

4.2 Umwelt-, Natur-, Artenschutz

4.2.1 Umweltprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (siehe 3.1). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann gem. § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsbereiches bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt liegt nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB nicht

vor, da dieser auf der Grundlage des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

4.2.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind. Dieses führt dazu, dass in der Praxis das Ziel einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme konterkariert wird, wenn bei Maßnahmen der Innenentwicklung sowohl auf der Ebene der Bebauungsplanung als auch auf der Ebene des Bauvorhabens selbst umfassende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig werden. Mit der Bauleitplanung der Innenentwicklung wird der Außenbereich und die dort grundsätzlich bestehende höhere Artenvielfalt in ihrem Erhaltungszustand geschont. Daher darf die Regelvermutung unterstellt werden, dass im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) Satz 1 Ziffer 5 und Satz 2 BNatSchG erfüllt sind. Dieses auch, da beinahe regelmäßig festzustellen ist, dass im Innenbereich der Einfluss der Nutzungen und Störungen insbesondere die Existenz und spezifische Intensität von Verdrängungseffekten wie Lärm- oder sonstigen Störquellen, Trampelpfade sowie Konkurrenzdruck durch domestizierte, frei laufende Tiere aber auch durch teilweise zahlenmäßig dominante Wildtiere, mit Blick auf das Vorkommen von planungsrelevanten streng oder besonders geschützten Arten, unterschätzt wird. Der Änderungsbereich ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zu betrachten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Nach Meßtischblatt 4010 Nottuln, Quadrat 4 des Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) für NRW, abgerufen am 11.09.2020, können 26 planungsrelevante Vogel- und 7 Fledermausarten potentiell im Änderungsbereich vorkommen. Ein Vorkommen von Amphibien ist hier wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der Nutzung des Änderungsbereiches kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden. Der vereinzelt vorhandene Baumbestand sowie die Bestandsgebäude kommen potentiell als Baum- oder Gebäudequartiere für Vogel- und Fledermausarten infrage. Sollte die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, so ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen. Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Der Änderungsbereich unterlag bisher bereits menschlicher Nutzung, daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen wird. Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen. Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sollten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Gehölze gefällt werden. Sollten im Rahmen baulicher Maßnahmen am Gebäudebestand die Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen entdeckt werden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz von einem Gutachter festzustellen und zu ergreifen.

4.3 Klimaschutz und Bodenschutz

Mit der geplanten 16. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die Belange des Klimaschutzes und des Bodenschutzes.

4.4 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld weist mit Ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Lärmbelästigung aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet hin, stellt aber die Gebietsverträglichkeit mit der weiteren Nutzung des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

4.5 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.

4.6 Kampfmittel

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind aufgrund der Luftbildauswertung keine Kampfmittel zu erwarten. Auf der Schützenstraße befand sich ein Stellungsbereich, der zu sondieren wäre, wenn er nicht nach dem Zweiten Weltkrieg überbaut worden wäre. Der Stellungsbereich ragt leicht in den, von einer Bebauung freizuhaltenen Vorgartenbereich, des Plangebietes hinein. Sofern im Vorgartenbereich Erdarbeiten in einer Tiefe von mehr als 0,8 m durchgeführt werden sollen, sind diese vorher mit den zuständigen Ordnungsbehörden abzustimmen.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben im gesamten Änderungsbereich der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.7 Altlasten

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Fläche, die im Kataster als altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie als Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt wird. Es handelt sich um die Fläche „97- Se02 - Hausmülldeponie Espelbusch“. Die Altlast reicht nicht in das Plangebiet.

Die Altlast ist einer Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung unterzogen worden¹. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die vorgefundenen Konzentrationswerte in der Bodenluft lassen auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung des Geländes zu. Andere Nutzungen (Überbauung des Geländes) sollten jedoch auf keinen Fall auf diesem Gelände zugelassen werden. Sollte dies dennoch in Zukunft geplant werden, so sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Ein weitreichender Schadstoffeintrag aus dem Deponiekörper kann nahezu ausgeschlossen werden. Aufgrund der nicht mehr reproduzierbaren Bleigehalte des Grundwassers im Abstrom der ehemaligen Deponie kann auf die Errichtung von weiteren Grundwassermessstellen verzichtet werden.“

Im Rahmen der nordwestlich des Änderungsbereiches gelegenen Bebauungsplanaufstellung „Nieländer“ wurden weitere Untersuchungen zur Abgrenzung der ehemaligen Hausmüllablagerung vorgenommen². Die zur Abgrenzung am 25.07.2006 und 06.11.2006 durchgeführten Schurfbohrungen ergaben keine Hinweise auf eine weiter nördlich gerichtete Ausdehnung der ehemaligen Hausmüllablagerung „Espelbusch“.

¹ Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling (16.04.1992 und 28.07.1992): Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung

² Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling (06.11.2006) mit Ingenieurbüro Briewig, Dülmen – Vermessung vom 21.07.2006

Lediglich 5 Schürfe zeigten oberflächennah geringe Fremdbestandteile, im Wesentlichen in Form von Ziegelbruchstücken. Hinweise auf Hausmüllreste ergaben sich mit vereinzelt Plastik- und Glasrückständen in den oberflächennahen Bereichen von 3 Schürfen.

Da der Bereich der ehemaligen Hausmüllablagerung landwirtschaftlich genutzt wird, können die in den Schürfen vereinzelt angetroffenen Fremdbestandteile durch Pflugarbeiten aus dem Kernbereich der Altablagerung in die oberflächennahen Bereiche der Schürfe gelangt sein. Im Jahr 2008 erfolgte im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Nieländer“ eine Auskoffnung und Entsorgung der Fremdbestandteile. Aufgrund dessen sind sowohl der öffentliche Bereich als auch der Bereich der dortigen Wohnbebauung als „altlastenfrei“ anzusehen.

Die Nutzung des Grundwassers wird vorsorglich - wie im Baugebiet „Nieländer“ - untersagt.

5 Verfahrensstand

Hinweise zum Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeindeentwicklungsausschuss am 21.11.2019,
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der berührten Träger öffentlichen Belange vom 11.05.2020 bis 12.06.2020

Senden, 21.09.2020

Verfasser:

Dipl. Ing. Andrea Huesmann

Alvingheide 52, 48308 Senden

Telefon: 02536 – 342145, Email: info@architektin-huesmann.de

Gemeinde Senden

Der Bürgermeister

Täger