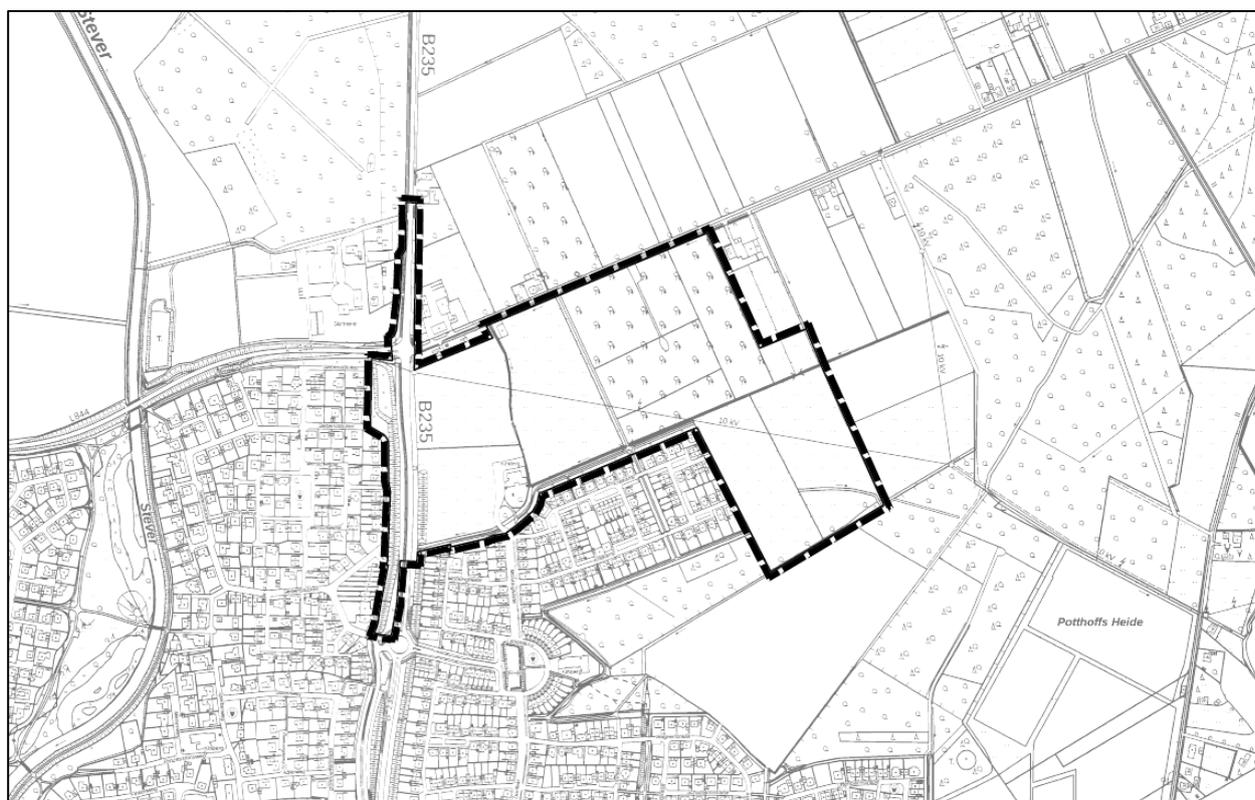


## Bebauungsplan „Huxburg“, 2. vereinfachte Änderung



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB,  
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)  
BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung..</b>	<b>3</b>
6.1	Höhe baulicher Anlagen.....	3
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	4
7.2	Belange der Umwelt.....	4

## Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Huxburg“

---

Ortsteil: Senden  
Plangebiet: Nördlich und östlich der Siedlung Mönkingheide-Langeland

---

**Verfahrensstand:** Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

---

### 1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Huxburg“ wurde vom Rat der Gemeinde Senden am 24.02.2021 als Satzung beschlossen und ist nach Durchführung der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26.02.2021 in Kraft getreten.

Im Rahmen der Baugenehmigungen wurde nun festgestellt, dass die Höhen der geplanten Verkehrsflächen teilweise bis zu 1,20 m über dem bestehenden Geländeniveau der Baugrundstücke liegen. Um im Bereich der Baugrundstücke das Geländeniveau der endausgebauten Verkehrsfläche zu erreichen, sind Geländemodellierungen notwendig, sodass Anfüllungen bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen vorzunehmen sind.

Werden nur einzelne Baugrundstücke angefüllt, ergibt sich ein unterschiedliches Geländeniveau zwischen aneinandergrenzenden Baugrundstücken, was zu einem städtebaulich ungewünschten Erscheinungsbild führen würde. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Huxburg“ sichergestellt werden, dass jedes Baugrundstück mit Abweichungen um bis zu 10 cm auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche angefüllt wird.

Anfüllungen der Baugrundstücke können bis zu einer Höhe von 2,00 m oder einer Grundfläche bis zu 30,00 m<sup>2</sup> verfahrensfrei ausgeführt werden. Wird ein Baugrundstück nun auf der gesamten Fläche angefüllt, die umliegenden Baugrundstücke aber erst zu einem späteren Zeitpunkt, lösen die vorzunehmenden Geländemodellierungen in einigen Bereichen des Plangebietes Abstandsflächen auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken aus. Somit müssten bei Anfüllungen von den angrenzenden Eigentümern Abstandsflächenbaulasten eingeholt werden, solange diese Baugrundstücke noch nicht angefüllt wurden. Erfolgt dann nachfolgend die Anfüllung der Baugrundstücke, auf denen bereits eine Flächenbaulast eingetragen ist, muss diese wiederum aufgehoben werden. Insgesamt resultiert aus dem Beantragen und Einholen der Flächenbaulast und der dann folgenden Aufhebung dieser ein erheblicher Verwaltungsaufwand.

Diese Änderungsinhalte hierfür werden im Kap. 6 näher beschrieben.

## 2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die vorgesehenen Änderungen nicht in den planerischen Grundgedanken durchgreifen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Festsetzung von Baugebieten, Grün- und Verkehrsflächen in ihrer Lage und Ausdehnung.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Nr. 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Da sich die Festsetzung einer zwingenden Anfüllung der Baugrundstücke jedoch auf das gesamte Plangebiet bezieht, ist eine räumliche Eingrenzung eines speziellen Geltungsbereiches für die vereinfachte Änderung nicht sinnvoll. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich somit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Huxburg“ (rd. 21,5 ha).

## 4 Situationsbeschreibung

Für den für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Teil des Geltungsbereiches laufen derzeit die Erschließungsarbeiten. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche werden nach wie vor überwiegend landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt. Im Südwesten des Plangebietes wurde eine zweigeschossige und mit Satteldächern ausgebildete Kindertagesstätte (DRK Kindertagesstätte Huxburg) errichtet. Im Westen umfasst der Geltungsbereich einen Teilabschnitt der B 235 sowie die westlich daran angrenzenden Flächen, die von der Neuordnung der Verkehrsfläche und der begleitenden Lärmschutzwälle betroffen sind.

Der Geltungsbereich stellt den nordöstlichen Abschluss des Siedlungsraumes im Ortsteil Senden dar. Mit Entwicklung des Wohngebietes wird somit der Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsflächen in nordöstliche Richtung verlagert.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches. Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung durch die Bezirksregierung vom 13.06.2019) wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit für die geplante Entwicklung des Wohngebietes geschaffen.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) und dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung

### 6.1 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Differenz des Geländeneiveaus zwischen einigen Baugrundstücken und der angrenzenden Verkehrsfläche wird im Zusammenhang mit dem unteren Bezugspunkt festgesetzt, dass die Baugrundstücke auf das Niveau des für das jeweilige Baugrundstück durch Interpolation ermittelten unteren Bezugspunktes anzufüllen sind (= mittlere Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des Baugrundstückes). Hierbei ist eine Toleranz von 10 cm nach oben und nach unten zulässig. Bei atypischen Geländeverläufen können in begründeten Fällen Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

Es wird keine zeitliche Beschränkung für die Geländeanfüllungen geregelt, sodass ein bereits angefülltes Grundstück höher liegen kann, als das daneben liegende. Da allerdings mit der Festsetzung geregelt wird, dass jedes Grundstück auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen anzufüllen ist, sind bei Anfüllungen von über 1,00 m keine Abstandsflächenbaulasten auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken einzuholen.

Darüber hinaus wird gewährleistet, dass ein einheitliches Geländeneiveau im Baugebiet entsteht und damit ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild ohne größeren Höhenunterschied von aneinanderlegenden Baugrundstücken.

Aufgrund eines möglichen unterschiedlichen Geländeneiveaus im Bereich der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche sollen Abweichungen zugelassen werden können. Sind auf der Länge des Baugrundstückes mehr als 10 cm Unterschied im Geländeverlauf vorhanden, kann das Baugrundstück ansonsten nicht gänzlich auf das Niveau der Verkehrsfläche angefüllt werden. Andererseits soll den Eigentümern der Grundstücke so die Möglichkeit gegeben werden, Geländemodellierungen vorzunehmen, die ein bewegtes Gelände darstellen und nicht ausschließlich eine ebene Grundstückfläche vorgeben.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### 7.2 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 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. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgüter	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Das Plangebiet ist ein bereits zu Bau- und Erschließungszwecken rechtskräftig beplanter Bereich. Derzeit laufen die Erschließungsarbeiten.	Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen. Somit sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bielefeld / Senden, September 2022

**Verfasser:**

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden  
Der Bürgermeister

-----  
Täger