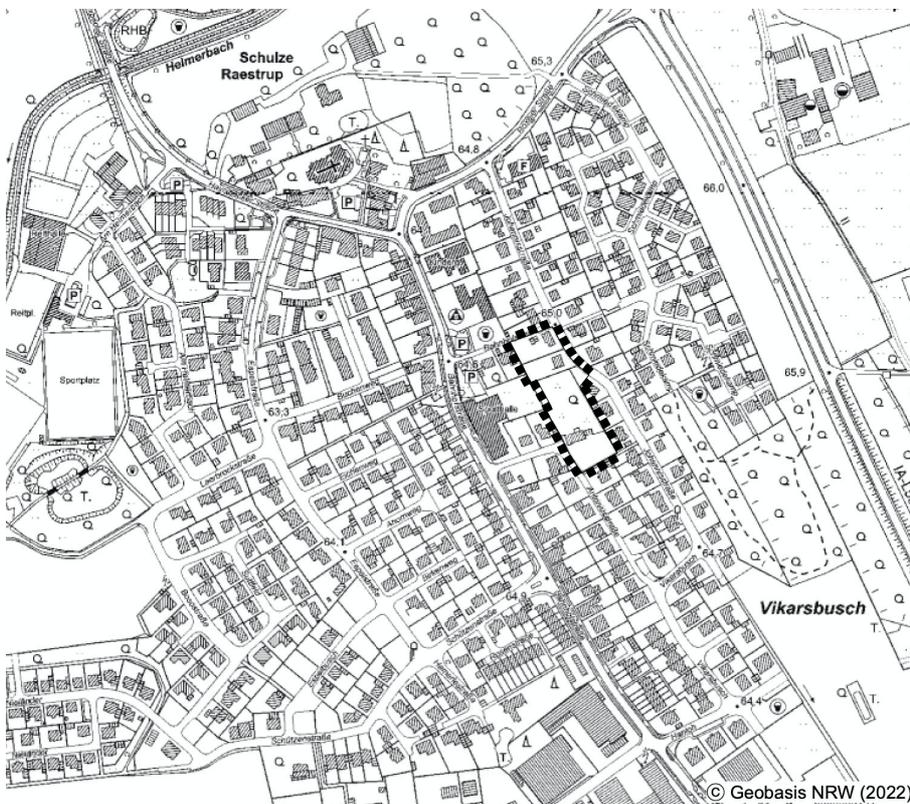


Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“, Bösensell

Begründung – Vorentwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Senden



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Geschossigkeit, Baukörperhöhe und Bauweise	6
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.5	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	8
3.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.7	Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	8
3.8	Bauliche Gestaltung	8
4	Erschließung	10
4.1	Ruhender Verkehr	10
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10
5.2	Natura 2000	10
5.3	Eingriffsregelung	11
5.4	Biotop- und Artenschutz	11
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	12
5.6	Forstliche Belange	12
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
6	Ver- und Entsorgung	12
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	12
6.2	Abwasserentsorgung	13
6.3	Abfallentsorgung	13
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13
8	Immissionsschutz	13
9	Denkmalschutz	13
10	Flächenbilanz	13
Anhang		
	– Artenschutzprüfung (Stufe I)	

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Senden hat am 26.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“ im Ortsteil Bösensell gefasst.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,59 ha befindet sich südöstlich des Zentrums des Ortskerns von Bösensell und wird begrenzt durch:

- eine Wegeverbindung zwischen der östlich gelegenen Johannisstraße und der westlich gelegenen Bahnhofstraße mit anschließender Wohnbebauung im Norden,
- die Johannisstraße sowie Wohnbebauung und zugehörige Gartenfläche im Osten,
- einem Fuß- und Radweg mit anschließender Wohnbebauung im Süden sowie
- die Antoniusstraße und Wohnbebauung mit zugehöriger Gartenfläche sowie einem Spielplatz im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Auf Grund der im Plangebiet bestehenden unbebauten Flächen bietet sich die Möglichkeit, mit einer behutsamen Nachverdichtung innerhalb des Wohnquartiers ergänzende Baufläche im Innenbereich zu ermöglichen und damit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu vermeiden.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB. Danach ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht möglich. Aus Anlass eines konkreten Bauwunsches sollen nunmehr mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung im Quartier geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet und weist eine Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern mitsamt zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und großzügigen Gartenflächen auf. Im zentralen Bereich befindet sich darüber hinaus eine nicht bebaute, derzeit maßgeblich als Intensivwiese mit einigen (Obst)bäumen genutzte Fläche.

Die nördliche Wohnbebauung wird über die Johannisstraße, die südliche Wohnbebauung über die Antoniusstraße erschlossen.

Die Umgebung ist größtenteils geprägt von einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung. Im Westen befindet sich an der Bahnhofstraße eine Sporthalle sowie ein zugehöriger Spielplatz. Im Nordwesten sind die Gemeinschaftsgrundschule Bösensell sowie eine Kindertagesstätte zu finden.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes von ca. 0,72 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Senden daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Auf freiwilliger Basis sind die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem fand am 24.10.2022 eine Informationsveranstaltung für alle direkten Nachbarinnen und Nachbarn statt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – weist die Fläche „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Senden*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Die Stever stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 3,7 km westlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

In den Starkregenhinweiskarten** für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ sind geringfügig Teile des Plangebietes als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,24 m überschwemmt werden können. Betroffen sind dabei insbesondere als Gartenfläche genutzte Bereiche im Süden des Plangebietes.

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Senden. Dezember 2021

** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung, Hochwasserschutz, Online unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen am 06.10.2022

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf den bislang unbebauten und als Gartenfläche und Wiese genutzten Grundstücken Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im zentralen Plangebiet eine Bebauung mit Doppelhäusern über eine neu zu schaffende, von der Johannisstraße abzweigende Erschließungsstraße zu realisieren. Geplant sind vier Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

Zusätzlich soll für die bestehende Bebauung die Möglichkeit der Nachverdichtung in Form von Einzelhäusern oder Doppelhäusern geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt dabei für den rückwärtigen Teil des Flurstücks 366 (Flur 25 Gemarkung Bösensell) über die Bahnhofstraße und für das Flurstück 367 (Flur 25 Gemarkung Bösensell) über einen Privatweg als Stich über das bestehende Grundstück von der Johannisstraße. Die Bebauung im südlichen Plangebiet wird über die Antoniusstraße und ggf. noch zu entrichtende Grunddienstbarkeiten sichergestellt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem Planungsziel als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um an dieser Stelle keine übermäßige Belastung durch Verkehr in diesem durch Wohnen geprägten Gebiet zu erzeugen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit, Baukörperhöhe und Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird eine Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Somit wird eine angemessene, sich in die Umgebung einfügende Nachverdichtung erzielt.

Um die Bestandsbebauung der Johannisstraße planungsrechtlich zu sichern und das Planungskonzept sowie weitere Nachverdichtungsmaßnahmen zu ermöglichen, wird für das allgemeine Wohngebiet (WA 1, WA 2) eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 75,5 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Dies entspricht einer Firsthöhe von ca. 10,50 m bezogen auf das Niveau der umliegenden Straßen (s. Planeintrag Kanaldeckelhöhe).

Entsprechend dem Planungskonzept und der weiteren Möglichkeiten

der Nachverdichtung wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 69,50 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 4,50 m entspricht.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten, jedoch maximal bis zur festgesetzten Firsthöhe.

Auf Grundlage dieser Festsetzungen können Beeinträchtigungen im Bestand in der Johannis-, Antonius- und Bahnhofstraße weitgehend vermieden werden.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Orientierungswerte gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden zusammenhängende überbaubare Fläche definiert und durch Baugrenzen festgesetzt, um eine große Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erzielen. Die Baugrenzen halten dabei einen Abstand von 3,00 m zur Straße und zu angrenzenden Grundstücksgrenzen ein. Eine Ausnahme stellen zwei Bestandsgebäude dar (Flurstück 366 und 370, Flur 25 Gemarkung Bösensell) deren Baukörper geringfügig jeweils in den 3-Meter-Abstand zur Straße ragen und entsprechend in der überbaubaren Fläche berücksichtigt werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Abweichend davon sind Nebenanlagen in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Bauliche Anlagen nach § 6 (8) BauO NRW (z.B. Garagen und Carports) sind allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze

(Vorgartenbereich), dort sind Garagen und Carports nicht zulässig. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz ein mindestens 1,50 m tiefer Zwischenstreifen berücksichtigt wird.

3.5 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus auf maximal 4 begrenzt. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass keine übermäßige Verdichtung sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren, zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf auftreten.

3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke durch notwendige Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass Flächen für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Split o.ä.).

3.7 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird festgesetzt, dass je Baugrundstück auf oder an den Gebäuden und / oder sonstigen baulichen Anlagen auf einer Gesamtfläche von mindestens 25 m² Module für die Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung anzubringen sind. Durch die Vorgabe dieser Mindestfläche soll ein Anreiz gesetzt werden, auch über das Mindestmaß des Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinaus Module für solaren Strahlungsenergie zu installieren und diese zur Stromerzeugung zu nutzen.

3.8 Bauliche Gestaltung

In den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden einige städtebaulich wirksame Elemente aufgegriffen, um die ortstypische bauliche Beschaffenheit innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Für die Dachform ist die Bebauung mit einem Satteldach zu versehen. Da die Bestandsbebauung entlang der Johannis- und Antoniusstraße eine steile Dachneigung aufweist, ist in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) eine Dachneigung von 30° - 55° festgesetzt.

Im zentralen Plangebiet ist die Firstrichtung entsprechend der geplanten Erschließungsstraße straßenbegleitend auszurichten.

Entsprechend der Beschaffenheit der Bestands- und Umgebungsbebauung werden zusätzlich Festsetzungen zur Gestaltung von Material und Farbe der Außenwandflächen und Dacheindeckung getroffen. Somit kann ein homogenes Erscheinungsbild im Hinblick auf die äußere Gestalt der Bebauung innerhalb des Wohngebietes gesichert werden. Um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen, die nicht durch Dachaufbauten dominiert wird, wird festgesetzt, Dachaufbauten 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten dürfen und einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten müssen. In diesen Maximalängen ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel (siehe Kapitel 3.2.1) enthalten.

Um die Versiegelung der neu bebaubaren Grundstücke zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, Gartenhäuser, etc.) im mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet mindestens extensiv zu begrünen sind. Eine Kombination mit der Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Zur Sicherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass Doppelhäuser hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten sind.

Um im Hinblick auf das Straßenbild großflächig versiegelte Bereiche und sog. „Schottergärten“ zu verhindern, wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen als unbefestigte und nicht versiegelte Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Anlage von Steingärten und Steinbeeten (Gartengestaltung mit Schotter, Kies, Splitt etc.) ist innerhalb der Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente (z. B. Beeteinfassungen) in geringem Umfang, die für die Grundstückszuwegung und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen („Müll- und Fahrradboxen“).

Zur Gestaltung des Übergangs von privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig sind. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei Seiten mit einer gekennzeichneten Vorgartenfläche an die Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen) kann zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen eine maximal 2,00 m hohe Hecke in der Vorgartenfläche zur Anwendung kommen,

wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die nördliche Bebauung (Flurstück 366, Flur 25, Gemarkung Bösensell) über die Johannis- und Bahnhofstraße. Die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung (Flurstück 367, Flur 25 Gemarkung Bösensell) ist ebenfalls über die Johannisstraße erschlossen. Für die Hinterlandbebauung des vorgenannten Grundstücks ist ein Privatweg, der von der Johannisstraße ausgehend als Stich über das Grundstück verläuft, vorgesehen. Das Wegerecht muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden, sodass eine bauordnungsrechtlich notwendige Erschließung nachgewiesen werden kann.

Die Erschließung der zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt über eine neue, von der Johannisstraße abzweigende Stichstraße, welche perspektivisch nach Westen verlängert werden könnte. Die bestehende Wohnbebauung im Süden des Plangebietes wird wie bisher über die Antoniusstraße erschlossen. Um die Erreichbarkeit der südlich gelegenen, noch unbebauten Grundstücke zu gewährleisten, ist ebenfalls ein Privatweg geplant, der von der Antoniusstraße ausgehend über das Grundstück verläuft. Das Wegerecht muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden,

4.1 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf gem. BauO NRW ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die in einer Entfernung von ca. 110 bis 240 m gelegene Bushaltestelle „Schule“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Um eine angemessene Vielfalt bei der Bepflanzung der Gartenbereiche sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zweiter Ordnung auf dem Baugrundstück – Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm – zu pflanzen ist.

5.2 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4210-302) liegt in

einer Entfernung von rund 4,0 km nordwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Davert“ (DE-4111-401) liegt in rund 8,1 km Entfernung in südöstlicher Richtung. Auswirkungen sind aufgrund der vorgenannten Entfernungen und des beabsichtigten Planvorhabens nicht anzunehmen.

5.3 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.4 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die Bearbeitung der artenschutzfachlichen Belange wurde in vorliegendem Fall eine Artenschutzprüfung auf Grundlage vorliegender Daten sowie einer entsprechenden Bestandsaufnahme erstellt**.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten ist im Zuge von Gebäudeabbrüchen im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen. Gehölzentfernungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Star und Feldsperling sowie zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10.–28./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann im Rahmen einer

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** WoltersPartner (Oktober 2022): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Antoniusstraße / Johannisstraße – Ortsteil Bösensell. Coesfeld.

nachfolgenden Planumsetzung sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich und ist vollständig von einer bestehenden Bebauung umgeben. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.

Vor dem Hintergrund zunehmender Extremwetterereignisse sind Bodenversiegelungen auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren. I.d.S. sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (vgl. Kap. 3.6) und die Dachflächen von Nebenanlagen der zukünftigen Gebäude mindestens extensiv zu begrünen. Durch diese Vorgaben kann ein Beitrag zur Minimierung von schädlichen Abflussspitzen geleistet und damit Überflutungen im Zusammenhang mit Extremwetterereignissen vorgebeugt werden.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

Für den Grundschutz im Brandfall können aus den in der Nähe befindlichen Hydranten Löschwassermengen bis zu 96 m³/h über eine Dauer

von mindestens 2 Stunden entnommen werden, wie die Gelsenwasser AG mit Schreiben vom 11.10.2022 mitteilte.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die bestehende Trennkanalisation in der Johannis- und der Antoniusstraße vorgesehen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung bestehen keine Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet. Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, wie die zuständige Bezirksregierung mit Schreiben vom 18.10.2022 mitteilte.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,59 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,57 ha	–	96,6 %
– Straßenverkehrsfläche	0,02 ha	–	3,4 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Senden
Coesfeld, im Oktober 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld