Gemeinde Everswinkel

Begründung

zur 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

„Vitusstraße“

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“**
2. **Städtebauliche Situation, Ziele, Planinhalte und Verfahren der 26. Änderung**
3. **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB**
4. **Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
5. **Sonstige Belange**
   - 5.1 Belange des Immissionsschutzes
   - 5.2 Belange des Denkmalschutzes
   - 5.3 Altlasten
   - 5.4 Ver- und Entsorgung
   - 5.5 Weitere Belange
6. **Hinweise zur Abwägung**

September 2011

1. Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“

Die Gemeinde Everswinkel hat Ende der 1970er Jahre den Bebauungsplan „Vitusstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst den südlichen Ortskernbereich von Everswinkel. Für den Bereich des zentralen Ortskerns setzt der Bebauungsplan i.W. ein Kerngebiet fest. Im weiteren Umfeld schließen allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO an.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ ist mittlerweile durch 24. Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Städtebauliche Situation, Ziele und Planinhalte der 26. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Vitusstraße“ ist bereits überwiegend bebaut. Dies gilt auch für den Änderungsbereich der 26. Änderung, der sich an der Overbergstraße befindet und die Flurstücke 259, 2139 und 2149, Flur 31, Gemarkung Everswinkel umfasst Er wird derzeit durch ein Mehrfamilienhaus mit einem Garagenhof und Gärten genutzt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im rechtkräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Südwesten ist in einem kleinen Teilbereich des Flurstücks 459 ein Spielplatz aufgenommen. Die überbaubaren Flächen und Nutzungsmaße im Änderungsbereich sind i.W. entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand festgesetzt.

Insbesondere die überbaubaren Flächen weichen dabei von der prägenden städtebaulichen Struktur an der Overbergstraße ab, die durch eine straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet ist. Die bestehende Bebauung weist zudem Sanierungsbedarf auf. Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige Neuordnung und Neubebauung auf dem Grundstück vorgesehen.

Zur Neuordnung der Bebauung im Änderungsbereich wurde ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Dies sieht die Errichtung eines Wohngebäudes an der Overbergstraße mit 4 Wohneinheiten und eines weiteren Gebäudes im rückwärtigen Bereich mit 5 Wohneinheiten vor. Die notwendigen Stellplätze werden zwischen den beiden Gebäuden angeordnet. Mit dieser Konzeption wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die straßenbegleitende Bebauung an der Overbergstraße fortzuführen. Im Zuge der Änderung soll auch eine Anpassung der Festsetzung als Spielplatz an die derzeitige Situation erfolgen.

Grundlegendes städtebauliches Ziel der Gemeinde Everswinkel ist es dabei, die städtebauliche Struktur neu zu ordnen und die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern, um die vorhandene Erschließung und Infrastruktur bestmöglich zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund soll die vorgesehene Bebauung des Grundstücks durch die Ausweitung des allgemeinen Wohngebiets sowie die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, der Dachform und Dachneigung sowie die Aufnahme eines Geh,- Fahr,- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger ermöglicht werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden 26. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese nur um maximal 50 % überschreiten.

a) Anpassungen zur Art der Nutzung

Im Südwesten des Flurstücks 459 ist derzeit ein Teilbereich als Spielplatz festgesetzt. In der Örtlichkeit endet der Spielplatz jedoch an der Flurstücksgrenze des Flurstücks 459. Dies soll auch in Zukunft beibehalten werden, so dass die verbleibende Spielplatzfläche auf dem Flurstück 459 zukünftig ebenfalls als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

b) Anpassungen zum Maß der Nutzung

Für den Änderungsbereich wird statt einer bisher zwingenden Zweigeschossigkeit zukünftig eine **maximale Zweigeschossigkeit** festgesetzt. Diese soll in Kombination mit der Vorgabe einer **Firsthöhe** von 10,50 m eine angemessene Verdichtung ermöglichen. In Kombination mit der Festsetzung der Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich die Gebäude im Änderungsbereich hinsichtlich der Höhenentwicklung weiterhin in das städtebauliche Umfeld einfügen.

c) Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und an die vorgesehene Bebauung angepasst. Im Ursprungplan ist eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Durch die Anpassung der Baugrenzen wird diese zukünftig in zwei Baufenster geteilt. Das eine davon orientiert sich an der Overbergstraße, das zweite wird im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet.

Ergänzend hierzu werden **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** zwischen den überbaubaren Flächen festgesetzt, um hier die Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen zu ermöglichen. Entsprechend den bestehenden Regelungen im Bebauungsplan Nr. 15 sind Garagen, Carports und Stellplätze zukünftig nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

c) Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung für die überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze im rückwärtigen Bereich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. So wird sichergestellt, dass eine Erschließung von der Overbergstraße erfolgen kann.

e) Anpassung der Dachform und der Dachneigung

Derzeit setzt der Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° fest. Auf den Nachbargrundstücken sind jeweils Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt. Um für die weitere Vorhabenplanung ausreichend Spielraum zu ermöglichen soll hier zukünftig eine Dachneigung von 30°-45° zugelassen werden und die zulässigen Dachformen um Walmdächer erweitert werden.

Gegenstand dieser vereinfachten 26. Änderung sind ausschließlich die oben aufgeführten Änderungen. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 15 einschließlich seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 15 in der aktuellen Fassung.

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der Änderungsbereich wird derzeit als Gartenparzelle und durch das vorhandene Wohngebäude mit Garagenhof genutzt. Der Garten ist mit Rasen sowie Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt (MTB) 4012 „Telgte“ bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar benachbarten Biotoptypen *Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude* potenziell geeignete Lebensräume für 13 Fledermaus-, 5 Amphibien-, eine Reptilienart sowie 16 Vogelarten. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die bestehende Wohnbebauung und durch die Nutzung als Garagenhof und Garten. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Auf Grund des genannten Planungsinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zum Abriss des bestehenden Wohngebäudes und zur Neuerrichtung von Gebäuden bzw. von Nebenanlagen auf der bisher als Garten und Garagenhof genutzten Fläche (Wirkfaktoren).

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Grundsätzlich ist die bauliche Nutzung einer erschlossenen Fläche im Innenbereich sinnvoll, bevor weitere Flächen im Außenbereich für Wohnbauland erschlossen werden.

Die Planänderung beinhaltet eine geringfügige Erweiterung des Wohngebiets auf die bisher als Spielplatz festgesetzte Teilfläche sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen und Nutzungsmaße im allgemeinen Wohngebiet, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Grundsätzlich werden damit neue Baumöglichkeiten geschaffen. Angesichts der in Kapitel 1 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche für Wohnen städtebaulich sinnvoll, die Nachverdichtung entlastet zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nur sehr geringe Beeinträchtigungen der Umwelt, u.a. durch geringfügig höhere Versiegelung. Die Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5. Sonstige Belange

5.1 Belange des Immissionsschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Planung keine Auswirkungen im Bereich des Immissionsschutzes gesehen.

5.2 Belange des Denkmalschutzes

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Gemeinde oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern bestehen nicht.

5.3 Altlasten

Der Gemeinde Everswinkel sind im Plangebiet keine Altlasten 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.

5.4 Ver- und Entsorgung

Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets allgemein über die vorhandenen Anlagen im Baugebiet sichergestellt werden kann.

5.5 Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 15 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Everswinkel, im September 2011