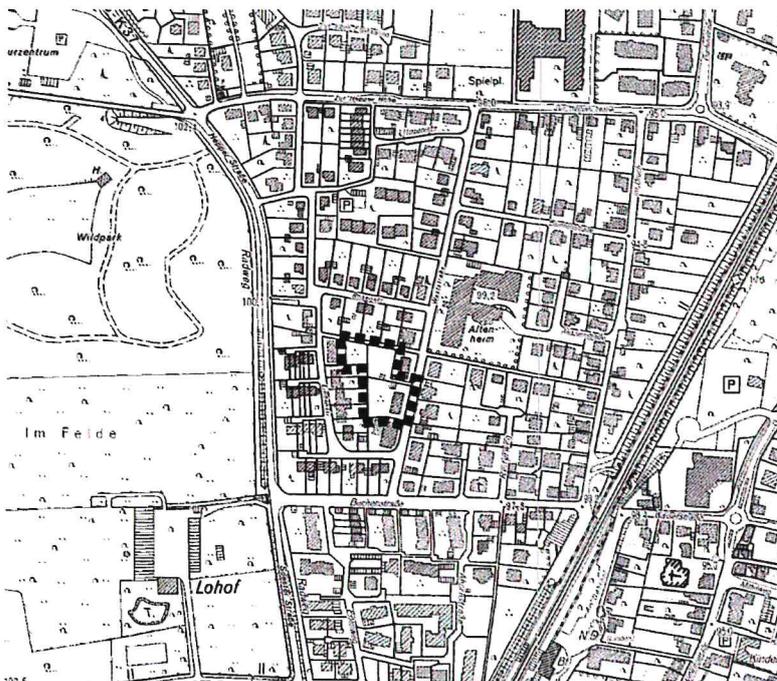


# Bebauungsplan „Im Bruche Westgebiet“ - 7. Änderung

Entscheidungs -  
Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Bad Sassendorf



## **1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren**

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 05.07.2017 beschlossen, den seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (7. Änderung), um im Sinne der Innenverdichtung die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen. Dafür soll ein ehemaliger Spielplatz in Zusammenhang mit einem östlich angrenzenden unbebauten Grundstück bebaut werden (siehe Pkt. 3 der Begründung). Ebenfalls soll ein in unmittelbarer Nähe gelegenes älteres und abgängiges Wohngebäude an der Weststraße durch ein größeres Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

## **2 Planverfahren**

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

- Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der 7. Änderung (rund 2.900 qm) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Bad Sassendorf daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der zu ändernde Bebauungsplan liegt im Nordwesten der Ortslage Bad Sassendorf. Der gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB abgegrenzte räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst den aufzugebenden Spielplatz Parzelle 421, die östlich daran angrenzenden unbebauten Parzellen 724 und 726 sowie die gegenwärtig noch teilweise bebaute Parzelle 321 entlang der Weststraße, der Flur 4 in der Gemarkung Bad Sassendorf.

von 0,3 und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 sowie für die ehemalige Spielplatzfläche „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

## **6 Änderungspunkte**

Auf Grund der in Pkt. 4 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Änderung von „Öffentliche Grünfläche / Spielplatz“ in WR – Reines Wohngebiet gem. § 3 Bau NVO.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend den westlich und östlich anschließenden Vorgaben und ermöglichen somit eine nahtlose Einfügung in das Umfeld. Durch die leichte Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4 und die der Geschossflächenzahl auf 0,8 wird im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 BauGB, die Möglichkeit einer angemessenen, etwas höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen als zuvor gegeben.

Aus dem gleichen Anlass wird die maximal zulässige Zweigeschossigkeit für die Bebauung an der Weststraße aufgehoben.

Damit sich das Gebäude dennoch in die Umgebung einfügt, wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,75 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,15 m festgesetzt. Diese Höhenvorgaben orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

Aus städtebaulicher Sicht sind diese leichten Erhöhungen des Maßes der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich verträglich und angemessen.

### **6.3 Bauweise / überbaubare Fläche**

Es gilt die offene Bauweise.

Die Baugrenzen für die festgesetzte überbaubare Fläche für die nordwestlich geplante Bebauung wird mit den Abständen von ca. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen so festgesetzt, dass eine Bebauung parallel ausgerichtet zum nördlich angrenzenden Fußweg zu erfolgen hat. Damit soll eine städtebauliche Ordnung gesichert werden.

Die Baugrenzen für die festgesetzte überbaubare Fläche für die geplante Bebauung an der Weststraße, orientiert sich an dem Bestand und wird so festgesetzt, dass eine Bebauung in der Gebäudeflucht der Weststraße zu erfolgen hat. Gleichwohl wird die rückwärtige Baugrenze etwas großzügiger festgesetzt, mit dem Ziel mehr Wohneinheiten, durch den Bau eines tieferen Gebäudes, errichten zu können.

## 7.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

## 7.6 Belange der Umwelt

### 7.6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung erfolgt künftig in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Wohnhaus Weststraße Nr. 5. Um einen angemessenen Sichtschutz zu gewährleisten, wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf dem privaten Grundstück je ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 0,5 m festgesetzt. Die Flächen zur Anpflanzung sind mit einer Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen oder einer begrünter Sichtschutzanlage zu versehen. Die Mindesthöhe der Begrünung ist mit 1,5 m festgesetzt.

### 7.6.2 Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB 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. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

### 7.6.3 • Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

#### - Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt und unterliegt nicht mehr dieser Nutzung. Diese Fläche liegt brach und ist durch wenige Gehölze mittlerer ökologischer Qualität bestockt. Die Gehölze weisen nach einer Bestandserfassung im Mai 2018 augenscheinlich keine Höhlen oder anderweitige Versteckmöglichkeiten (abstehende Rinde, Spalten) auf.

Im südöstliche Bereich befindet sich ein Gebäude, welches potentiell Einschupfmöglichkeiten bieten könnte. Der überwiegende Bereich ist durch typische Gartenstrukturen geprägt.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der geringen Größe, der Vorbelastung und Ausstattung des Änderungsbereiches mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Änderungsbereich in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind Quartiere in den Gehölzen nach der Bestandsaufnahme im Mai 2018 nicht anzunehmen. Daher können Quartiere in den Gehölzen ausgeschlossen werden. Die Freiflächen könnten ein potenzielles Jagdhabitat darstellen. Aufgrund der geringen Qualität und vorhandene gleich- und höherwertige Strukturen in der direkten Umgebung kann jedoch der Verlust einer essenziellen Funktion ausgeschlossen werden.

Die Nutzung des Gebäudekomplexes als Quartier ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist es daher erforderlich, dass vor Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die potenziellen Quartiere begutachtet und bewertet. Eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzuhalten.

**Vogelarten**, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Kleinspecht), u.a. auf Wälder, Waldränder (Schleiereule, Steinkauz, Waldkauz, Turteltaube, Kuckuck), Grünländer, Äcker (Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche, Wachtel, Feldschwirl), Obstwiesen (Feldsperling), Heide- und Moorgebiete und / oder (die Nähe von) Gewässer(-n) (Eisvogel, Wiesenpiper, Schwalben, Nachtigall, Flussregenpfeifer, Neuntöter) angewiesen sind, sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Waldohreulen hingegen sind auch in Gebieten mit halboffener Parklandschaft denkbar. Ein Vorkommen kann daher zunächst nicht ausgeschlossen werden. Da sich Waldohreulen tagsüber schlafend in unmittelbarer Nähe zu Brutplatz (alte Nester von z.B. Rabenkrähen

#### **7.6.4 • Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. 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.

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

#### **8 Verfahrensvermerk**

Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in Pkt. 5 der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen.

Nach Erlangung der Rechtskraft verliert die derzeitige Festsetzung im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bad Sassendorf, 12.11.2018

Der Bürgermeister

Im Auftrag



GVR Stember

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf  
Coesfeld, im Mai 2018

WoltersPartner GmbH  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld