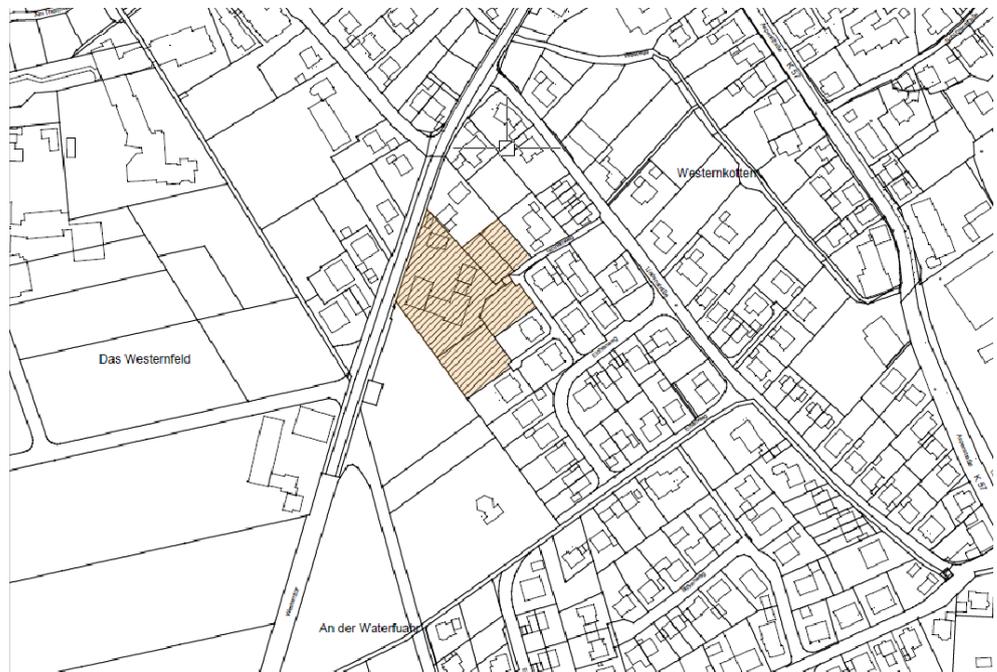


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BAD WESTERNKOTTEN NR: 7 „LINDENSTRASSE“,
9. ÄNDERUNG

Oktober 2020



Stadt
Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Planung, Umwelt



Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat am 17.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ zu ändern. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das noch vorhandene landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf dem Grundstück „Westerntor 15/17“ abgerissen und an dessen Stelle 2 Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet wird. Des Weiteren soll im Grenzbereich des Flurstücks 1055 und 1028 ein zusätzlicher Baukörper für bis zu 2 Wohneinheiten mit Erschließung zum Tannenweg ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke „Tannenweg 4, 6 und 10“ sollen an den aktuell favorisierten zweigeschossigen Baustil mit flachgeneigtem Dach angepasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

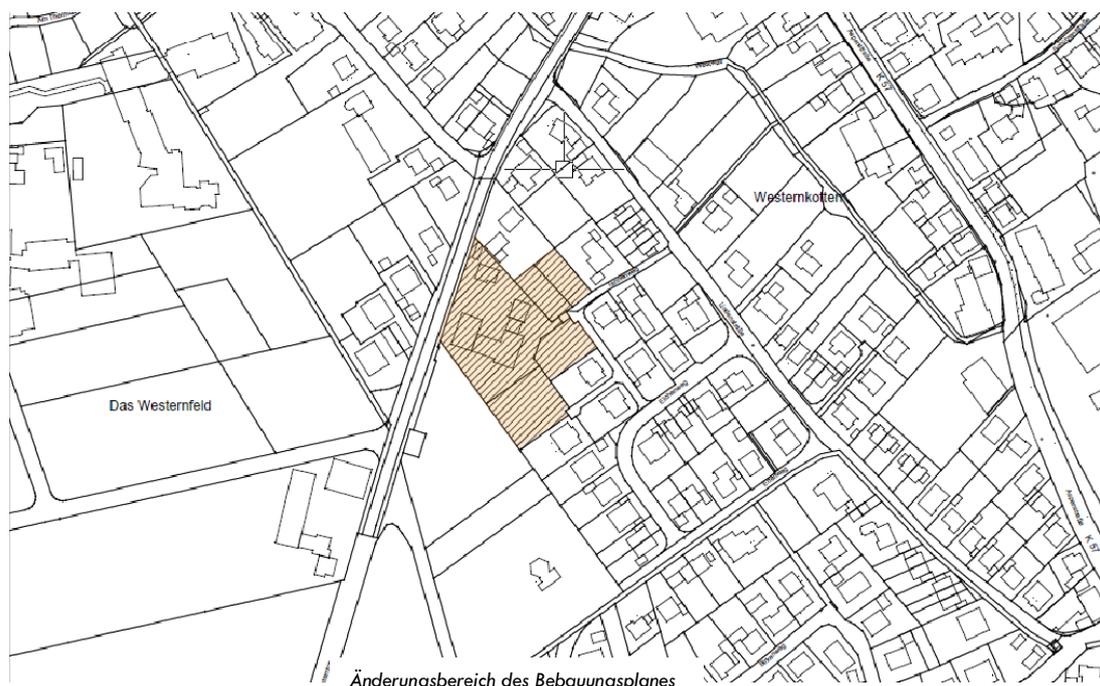
2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenstraße“, 9. Änderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Bad Westernkotten. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Straße „Westerntor“ und im Südwesten durch den Friedhof begrenzt. Die Bebauung entlang des Tannenweges bildet die nordöstliche Begrenzung des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 1139, 1140, 1030, 1028 und 1055 (tlw.). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.000 m².

Ein Teil der Fläche ist bereits mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bebaut. Der andere Teil der Fläche wird zurzeit als private Grünfläche genutzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1:1.000 ersichtlich.



3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, neuen Wohnraum in Bad Westernkotten zu schaffen. Es ist daher beabsichtigt, das noch vorhandene landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf dem Grundstück „Westerntor 15/17“ abzureißen und an dessen Stelle 2 Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten zu errichten. Des Weiteren soll im Grenzbereich des Flurstücks 1055 und 1028 ein zusätzlicher Baukörper für bis zu 2 Wohneinheiten mit Erschließung zum „Tannenweg“ mit einer neuen Parzellierung ermöglicht werden, sodass die Grünfläche reduziert wird.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke „Tannenweg 4, 6 und 10“ sollen an den aktuell favorisierten zweigeschossigen Baustil mit flachgeneigtem Dach angepasst werden.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** wird für den Bereich beibehalten und entsprechend der angrenzenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Für das Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 1055 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Bebauung, die von der Straße „Tannenweg“ aus erschlossen wird, gilt eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine Grundflächenzahl von 0,3 (Flurstück 1028, 1030) und 0,4 (Flurstück 1139, 1140), um in Ableitung der Dichtewerte aus den angrenzenden Baugebieten eine ähnliche Bebauung zu gewährleisten. Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 wird somit nicht ausgeschöpft. Festgesetzt wird eine 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze.

4.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Es gilt eine Firsthöhe von max. 12,00 m für das Flurstück 1055. Für das Flurstück 1139, 1140, 1030 und 1028 gilt eine Firsthöhe von max. 9,50 m und eine Traufhöhe von max. 7,50 m.

Beschränkt ist die Zahl der Wohneinheiten für das Flurstück 1055 auf max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude. Auf dem Flurstück 1028 sind max. 2 Wohnungen und auf dem Flurstück 1030, 1139, 1140 max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen für das Plangebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt, zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 48° bei eingeschossiger Bauweise und 20 – 38° bei zweigeschossiger Bauweise, bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig
- Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig
- Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

5. ERSCHLIEBUNG

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Straße „Tannenweg“ mit ausreichend großer Wendefläche erschlossen. Lediglich die Neubauten auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 1055 werden von der Straße „Westerntor“ erschlossen. Die Zuwegung wird gem. § 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan durch die Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ geregelt. Insgesamt wird sich die zusätzliche Belastung der Anwohner der angrenzenden Straßen im zumutbaren Rahmen bewegen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden und müssen für die Neubebauung entsprechend erweitert werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Bad Westernkotten, das von Wohnbebauung geprägt ist. Mit Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe ist gegenwärtig nicht zu rechnen.

8. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan hat, soweit er Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch das Baugesetzbuch wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz in das BauGB integriert und fortentwickelt (§ 1 a Abs. 3). Hier sind auch die Grundsätze für die Ausgestaltung der planerischen Eingriffsregelung geregelt. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

Gem. § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist „der Eingriffsverursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz gegeben. Die Eingriffsmaßnahmen umfassen faktisch in erster Linie die Versiegelung und Teilversiegelung von intensiv genutzten Grünland durch Bebauung und Straßenflächen.

Die Eingriffsbewertung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenstraße“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 1028, 1055, 1139, 1140 und 1030. Den planungsrechtlichen Status Quo haben diese Flächen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“, in der eine Analyse des damaligen Zustands sowie der damaligen Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB vorgenommen worden ist, erlangt. In diese Analyse sind auch die umfangreichen privaten Grünflächen mit Anpflanzgebot, die durch die vorliegende Planung erheblich reduziert werden, eingegangen.

Da nach § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ist vorliegend geboten, die identischen Planstände der 3. bis 8. Änderung als Ausgangszustand dem Stand der 9. Änderung gegenüber zu stellen. Es wird daher als Ausgangszustand nicht die tatsächlich vorhandene versiegelte Fläche und das Intensivgrünland zugrunde gelegt, sondern die planerisch derzeit zulässigen Nutzungen.

Die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten vor und nach dem geplanten Eingriff in Natur und Landschaft hat gezeigt, dass planintern der Eingriff durch ausreichende Maßnahmen nicht im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 und §§ 18-20 BNatSchG ausgeglichen werden kann.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		Versiegelte oder teilvers. Flächen			
	1.1	Überbaute Fläche	1.929	0	0
	1.3	50 % GRZ, teilw. versiegelt	965	0,5	482,5
4.		Grünflächen, Gärten			
	4.2	Nicht überbaubare Fläche, Ziergarten	2.842	2	5.684
		Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	1343	4	5.372
		Gesamtflächenwert A:	7.079		11.539

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
	1.1	Überbaubare Fläche	2.591	0	0
	1.3	50% GRZ, teilw. versiegelt	1.296	0,5	648
4		Grünflächen			
	4.2	Nicht überbaubare Fläche, Ziergarten	2.947	2	5.894
		Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	245	4	980
		Gesamtflächenwert B:		7.079	7.522
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A):					-4.017

Die Bilanzierung zeigt, dass durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden kann. Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 4.017 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Der Eingriff soll durch Herstellung einer Acker-/Grünlandbrache auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten Flur 10 Flurstück 94, die mit autochthonem Saatgut eingesät wird, ausgeglichen werden (s. nachfolgender Lageplan).



Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚4316-0001Agrar- und Waldbereich entlang der Pöppelsche‘ sowie des Vogelschutzgebietes ‚DE-4415-401VSG Hellwegbörde‘

und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet ‚Talsystem der Pöppelsche mit Hoinkhauser Bach‘. In der Grünlandkartierung der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest, ist die Fläche als Dauergrünland erfasst. Die Fläche ist als Ackerland verpachtet und vom Pächter zur Schaffung einer Weidefläche für seine Schafe bzw. zur Erzeugung von Heu mit Ackergras eingesät und entsprechend intensiv bewirtschaftet. Sie ist daher als artenarm einzustufen und nach der Bewertungssystematik für die Eingriffsregelung des Lanuv NRW als ‚Intensivmähweide, artenarm, Code EB, xd2‘ zu klassifizieren. Der Zielzustand wird als ‚brachgefallene artenreiche Mähwiese, gut ausgeprägt, Code EE1, veg2‘ eingestuft. Es ergibt sich somit eine Aufwertung von 3 auf 5 Punkte/m² und ein Flächenbedarf von 2.009 m².

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Erwitte im Grundbuch gesichert.

8. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Erwitte, im Oktober 2020