

Gemeinde Ladbergen

Kreis Steinfurt

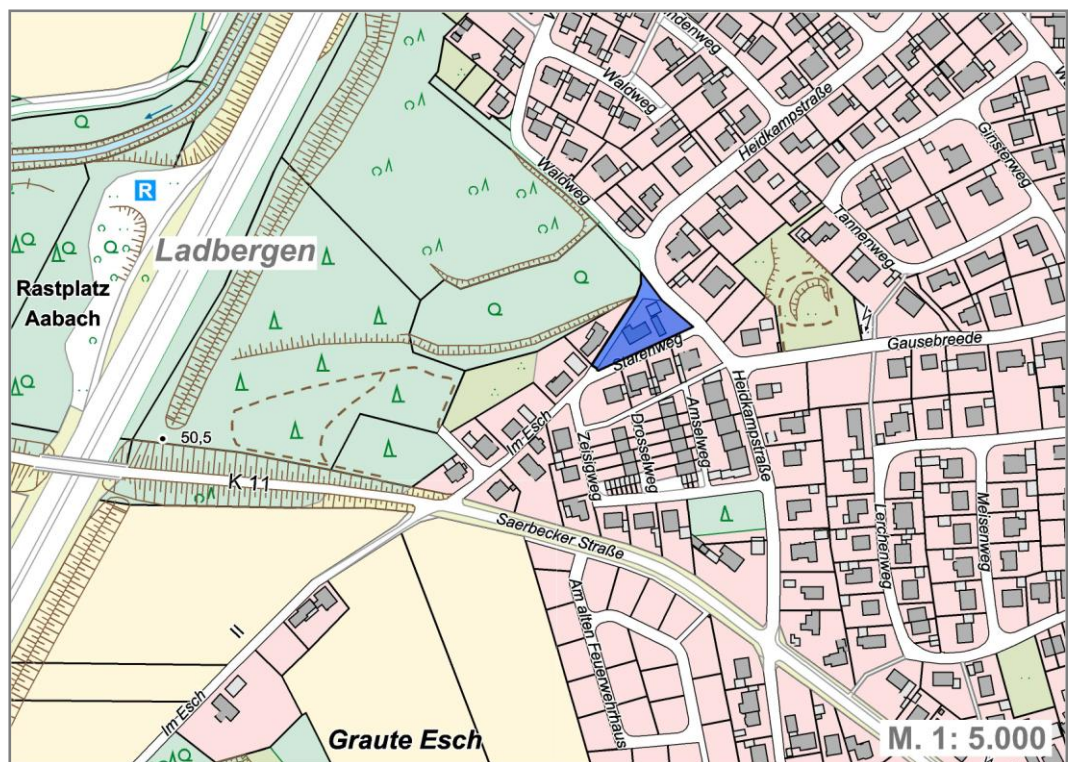
Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ 17. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 17. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	3
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	3
4.1 Außenwandflächen	4
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
5.1 Ver- und Entsorgung	4
5.2 Soziale Maßnahmen	4
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
5.4 Altlasten	4
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
7. Flächenbilanz	7
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“, 17. Änderung

I. Begründung

1. Grundlagen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 17. Änderung

Der Geltungsbereich der 17. Änderung liegt in der Gemeinde Ladbergen, südlich der Straße *Im Esch* und östlich der *Heidkampstraße*. Er umfasst dort das Flurstück 459 und in Teilen das Flurstück 502 der Flur Nr. 50, Gemarkung Ladbergen.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,15 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ladbergen weist für den Geltungsbereich eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da es sich bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 17. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

In der Gemeinde Ladbergen besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnraum. Im Bereich westlich der *Heidkampstraße* bietet sich eine geeignete Fläche für eine Nachverdichtung in einem bereits vollerschlossenen Wohngebiet an. Der Eigentümer der Fläche im Plangebiet möchte im nördlichen Teilbereich seiner Liegenschaft eine Wohnbebauung errichten. Die Fläche ist bereits mit zwei Nebengebäuden und einem Hauptgebäude bebaut.

Der bisher gültige Bebauungsplan lässt aufgrund der unzeitgemäß niedrig festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie des eng gefassten überbaubaren Bereichs eine solche Nachverdichtung nicht zu.

Für den Geltungsbereich soll das *Allgemeine Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO als Nutzungsart erhalten werden, um den bestehenden Charakter der Wohnsiedlung zu bewahren und eine geordnete Entwicklung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dem bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen und eine geordnete Entwicklung in Ladbergen sichergestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Ladbergen als Trägerin der kommunalen Planungshoheit dieses Vorhaben zu ermöglichen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ geändert.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Die Gemeinde Ladbergen kommt diesem Grundsatz nach, indem sie in diesem Bauleitplanverfahren eine Nachverdichtung durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffern und der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches ermöglicht.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Ladbergen. Für das verhältnismäßig große Baugrundstück des Plangebietes soll durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung geschaffen werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im WA nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

Mit dieser Regelung erfüllt die Gemeinde Ladbergen die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem **3 m** breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der *Heidkampstraße*. Aufgrund des ungünstigen Zuschnittes des Grundstückes (Dreiecksform) weicht der überbaubare Bereich entlang der *Heidkampstraße* von dieser Regel ab und wird bis an die Straßenverkehrsfläche gezogen. Nur durch diese Ausnahme von der 3 m-Regel ist eine sinnvolle und gewünschte Nachverdichtung auf diesem städtebaulich besonderen Grundstück möglich.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straßen *Im Esch*, *Heidkampstraße* und den *Starrenweg* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und werden in diese Änderung fortgeführt.

4.1 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 30% Wandflächenanteil) dürfen andere Materialien verwendet werden.

In das Hauptgebäude integrierte Garagen und Nebengebäude sind wie das Hauptgebäude zu gestalten. Die Außenwandflächen der Garagen und der massiven Nebengebäude sind wie die Außenwandflächen der Hauptgebäude auszuführen.

4.2 Traufhöhe und Fußbodenhöhe der Hauptgebäude

Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,70 m und bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des letzten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich darf max. 0,50 m über der fertigen öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Gemeinde Ladbergen angeschlossen werden.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gausebreede“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ladbergen enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 17. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ge-

nannten Schutzgüter und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt 5.1 Immissionsschutz behandelt.

Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 17. Änderung des B-Plans wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW und Wasserschutzgebiete vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes befindet sich rund 2,5 km nordwestlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet DE-3811-301 *Eltlingmühlenbach*. Die in weiten Abschnitten noch naturnahe Talaue des *Eltlingmühlenbaches* und des *Ladberger Mühlenbaches* mit teilweise markant ausgebildeten Terrassenkanten ist einzigartig in Nordrhein-Westfalen. Wichtigste übergreifende Schutzmaßnahme ist die Erhaltung der lebensraumgestaltenden Fließdynamik. Aufgrund des räumlichen Abstandes zwischen FFH-Gebiet und Planbereich ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebietsnetz Natura 2000 auszugehen.

Bestehende Verhältnisse

Für das Plangebiet besteht bereits geltendes Bauplanungsrecht. Festgesetzt ist ein *Allgemeines Wohngebiet WA* mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung ist aktuell bereits durch Wohnnutzung mit drei Bestandsgebäuden (Wohnhaus mit Nebengebäuden) geprägt. Im Westen und Osten des Änderungsbereiches bestehen Ziergartenflächen mit Rasen und Ziergehölzen. Hierzu zählen auch einzelne Bäume mittleren Alters.



Abb.: Realnutzung

An das Plangebiet grenzen an: im Norden/Nordwesten ein Waldbestand, der in seiner Gesamtausdehnung mehrere Hektar umfasst und den Siedlungsbereich von der westlich verlaufenden Autobahn BAB 1 trennt, im Westen/Südwesten/Süden Wohnbebauung, im Osten/Nordosten die asphaltierte Siedlungsstraße *Heidkampstraße*, auf deren gegenüberliegenden Straßenseite sich wiederum Wohnbebauung (teilweise mit umfangreichen Gehölzbeständen) anschließt.

Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Wesentliche umweltrelevante Änderungen durch die vorliegende Planung erfolgen durch eine geringfügige Erhöhung der GRZ und eine Erweiterung des überbaubaren Bereiches. Konkret werden hierfür Ziergartenflächen und demnach keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung, die durch die 17. B-Planänderung ermöglicht wird, kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen und einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung ist hier wie auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Demgegenüber sorgt das Vorhaben für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand, welche den Schutzgütern Boden und Fläche zu Gute kommt.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Der Änderungsbereich weist keine essentielle Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG auf. Von einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnitzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Hecken, lebenden

Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insbesondere Baubedingte Störungen wie auch anlagebedingte Auswirkungen auf das nahegelegene Waldgebiet sind nicht in einer Erheblichkeit zu erwarten, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt.

Belange des Klimaschutzes

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Konkrete Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Mindestens kann jedoch bei Neubauten die Einhaltung aktueller Wärmestandards vorausgesetzt werden.

Biodiversität

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen wird empfohlen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah bzw. dorftypisch) bepflanzt und gestaltet werden sollen. Des Weiteren wird empfohlen, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) möglichst zu vermeiden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist als erstrebenswert anzusehen. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett sollte möglichst vermieden werden.

7. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich setzt sich flächenanteilig aus folgenden Nutzungsarten zusammen:

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	rund 1.250 m ²
davon max. versiegelte Fläche (60 %)	rund 750 m ²
davon min. Freifläche (40 %)	rund 500 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	rund 350 m ²
Σ	rund 1.600 m ²

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Ladbergen, den

Der Bürgermeister

.....
Udo Decker-König

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 21.05.2019
Lh/Mi/Su-301.069

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR