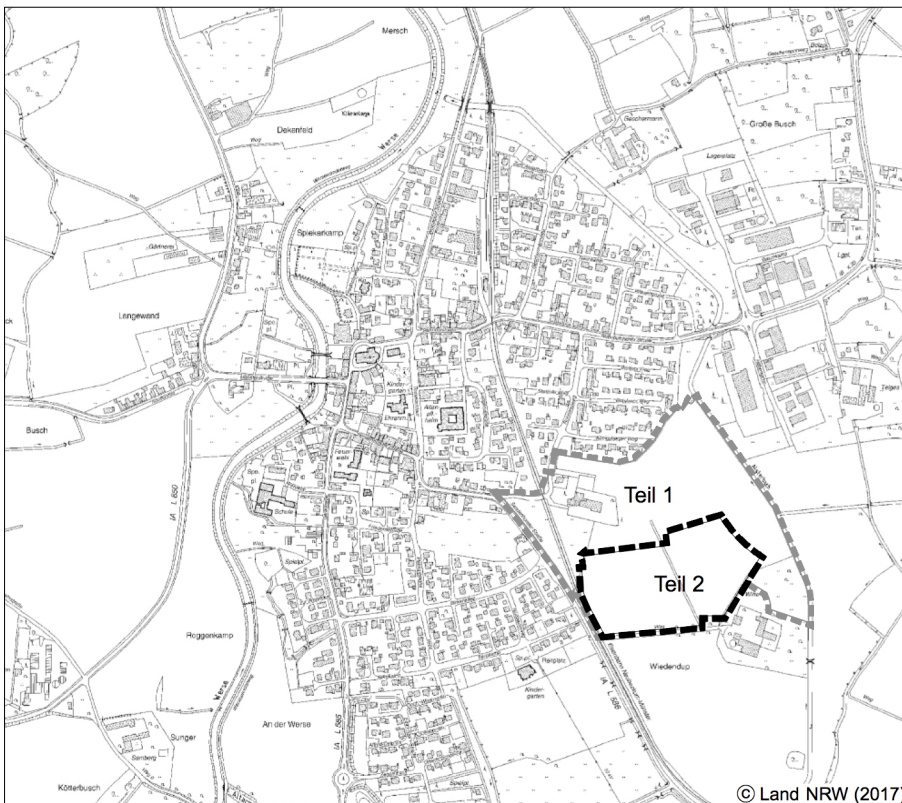


# Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 Begründung 1. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss

Stadt Sendenhorst



<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Änderungsverfahren</b>	<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
5.1	Änderungspunkt 1	5	
5.2	Änderungspunkt 2	5	
5.3	Änderungspunkt 3	5	
5.4	Änderungspunkt 4	5	
5.5	Änderungspunkt 5	6	
5.6	Änderungspunkt 6	6	
5.7	Änderungspunkt 7	6	
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>	
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>	
7.1	Eingriffsregelung	6	
7.2	Arten- und Biotopschutz	7	
7.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7	
7.4	NATURA 2000	7	
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>	
8.1	Immissionsschutz	7	
8.2	Ver- und Entsorgung	7	

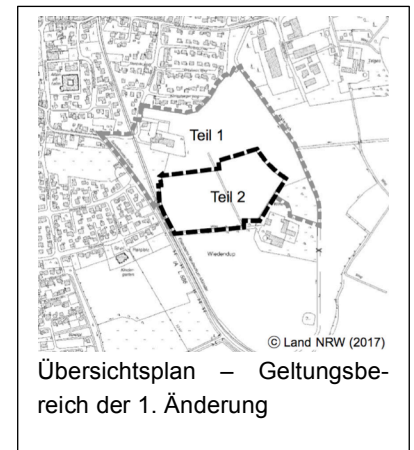
## **1 Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 18.08.2020 beschlossen, die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, um zum einen Anpassungen aufgrund der konkretisierten Straßenausbauplanung vorzunehmen und um zum anderen einzelne Festsetzungen zu ergänzen bzw. zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten ca. 5,06 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, Flurstück 475, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, Flurstück 442, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Süden durch die bestehende Hofstelle und den Erschließungsweg der Hofstelle sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flurstücke 412, 442 und 443, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015),
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, Flurstücke 442, 473 und 465, Flur 14, Gemarkung Albersloh (5015).

Die Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich 2 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



## **2 Planungsanlass und Planungsziel**

Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Albersloh wurde im Jahr 2015 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ aufzustellen, um eine planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 ist seit dem 20.01.2020 rechtskräftig.

Aufgrund der Konkretisierung der Straßenausbauplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und aufgrund von beabsichtigten Ergänzungen bzw. Änderungen einzelner Festsetzungen wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 erforderlich. Die Änderungspunkte werden unter Punkt 5 näher erläutert.

### **3 Planungsrechtliche Vorgaben**

- Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den 2. Teilabschnitt des Bebauungsplans Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Im Osten entlang des Ahrenhorster Baches sind „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der überlagernden Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereiche“ dargestellt.

- Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst stellt das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

### **4 Änderungsverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten

Verfahrens werden erfüllt, da – wie im Folgenden erläutert:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bestehen.

Gem. § 13 (2) BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann die Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden.

### **5 Änderungspunkte**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes aus dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 aufgrund der bestehen-

den Geruchsbelastung ausgeklammert wurde. Im Zuge der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Plangebietsgrenze entsprechend redaktionell angepasst worden. Ebenso ist eine redaktionelle Anpassung der Baugrenzen des angrenzenden WA 4 erfolgt.

### **5.1 Änderungspunkt 1**

- Aktualisierung der geplanten Straßenhöhen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich im Zuge der Straßenausbauplanung für das Plangebiet Straßenausbauhöhen ergeben, die z.T. von den im Bebauungsplan angegebenen geplanten Straßenhöhen abweichen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (Höhe der baulichen Anlagen) dient die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firshöhen bzw. Gebäudehöhen. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Aktualisierung der Straßenausbauhöhen in der Planzeichnung geboten.

### **5.2 Änderungspunkt 2**

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinie

Dieser Änderungspunkt bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 1.

### **5.3 Änderungspunkt 3**

- Ergänzung der Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Im Süden des Änderungsgebietes wird eine Umgrenzung für Flächen von Garagen / Carports ergänzt. Auf diese Weise wird hier die Möglichkeit geschaffen eine Garage bzw. ein Carport in der seitlichen Abstandsfläche unterzubringen.

### **5.4 Änderungspunkt 4**

- Konkretisierung der Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1, die Festsetzungen zu dem Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhen enthält, wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass die Baugrundstücke auf das Niveau der ausgebauten Straße am Kantenstein am jeweiligen Grundstück aufgefüllt werden dürfen.

### **5.5 Änderungspunkt 5**

- Konkretisierung der Textlichen Festsetzungen Nr. 3.1

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1, die Festsetzungen zu „Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ enthält, wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

### **5.6 Änderungspunkt 6**

- Ergänzung von Firstrichtungen

Im Westen des Änderungsgebietes (WA 3) sowie im Osten (WA 6) werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh Kohkamp“ – Teilbereich 2 Firstrichtungen ergänzt, um auf diese Weise die zulässige Orientierung der Baukörper klarzustellen und im Hinblick auf die spätere Nutzung eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

### **5.7 Änderungspunkt 7**

- Änderung der überbaubaren Flächen

Im Süden des Plangebietes Teilbereich II wurde aufgrund erhöhter Geruchsbelastungen im Rahmen eine Teilfläche aus dem Satzungsbeschluss ausgenommen. Um nunmehr eine städtebaulich geordnete Bebauungssituation zu erreichen, werden die überbaubaren Flächen auf den angrenzenden Flächen angepasst.

## **6 Erschließung**

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt.

## **7 Natur und Landschaft**

### **7.1 Eingriffsregelung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in seinem II. Teilbereich wird die bisher zulässige Eingriffsintensität nicht verändert. Insofern ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **7.2 Arten- und Biotopschutz**

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

In vorliegendem Fall wurden die artenschutzfachlichen Belange im Zuge der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Albersloh – Kohkamp“ durch eine externe Artenschutzprüfung\*\* (Stufe II – vertiefende Prüfung) geprüft und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Steinkauz und Mehlschwalbe festgelegt.

Durch die nunmehr vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungspunkte, die geeignet sind, neuartige artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber planungsrelevanten bzw. europäischen Vogelarten auszulösen.

## **7.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Durch die vorliegenden Änderungspunkte werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Durch das Planvorhaben werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des Klimaschutzes übernehmen.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

## **7.4 NATURA 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Waldgebiet Brock“ (DE-4112-301) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 2,2 km. Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet zu erwarten.

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Immissionsschutz**

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Immissionsschutzbelange.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes

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

\*\* Ökoplanung münster (25.02.2019): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan „Kohkamp“ der Stadt Sendenhorst. Münster.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst  
Coesfeld, im Oktober 2020

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld