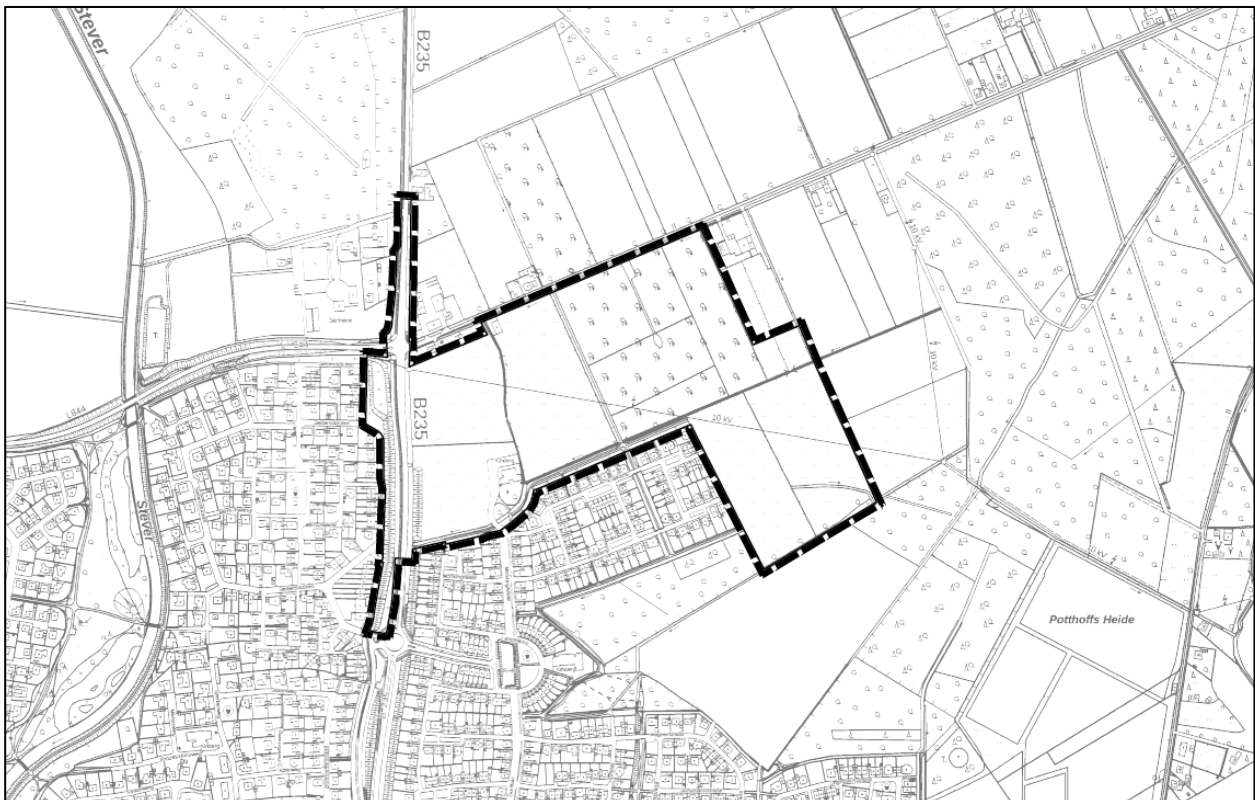


Bebauungsplan „Huxburg“, 1. vereinfachte Änderung



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB,
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung.....	1
2	Verfahren.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung..	3
6.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
6.2	Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	5
6.3	Allgemeine Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	6
6.4	Entfall von Gewässerrandstreifen	6
7	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
7.2	Belange der Umwelt.....	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geplante Kettenhausbebauung im WA2.....	4
Abbildung 2: Beispiel für Rücksprünge des Hauptbaukörpers	4

Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Huxburg“

Ortsteil: Senden
Plangebiet: Nördlich und östlich der Siedlung Mönkingheide-Langeland

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Huxburg“ wurde vom Rat der Gemeinde Senden am 24.02.2021 als Satzung beschlossen und ist nach Durchführung der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26.02.2021 in Kraft getreten. In der Folge wurde das Energiekonzept für das Baugebiet fertiggestellt (GERTEC GmbH, Essen) und politisch mit dem Ergebnis beraten, dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen in den überwiegenden Bereichen des Plangebietes verbindlich vorgegeben werden soll. Dies befördert die in § 1 (5) BauGB formulierte grundlegende Zielsetzung städtebaulicher Planungen einer nachhaltigen sowie klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung und entspricht den in § 1 (6) Ziffer 7f BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belangen (hier: „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“). Im Rahmen der gegenständlichen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll eine verpflichtende Vorgabe für die Anbringung von Photovoltaikanlagen für weite Teile des Plangebietes gemacht werden. Diese Festsetzung setzt die Klimaschutzresolution der Gemeinde Senden (Beschluss durch den Gemeinderat am 08.10.2019) um, nach der im Sektor Strom bis 2025 die bilanzielle Energieautarkie erreicht werden soll. Dies kann und soll unter anderem durch den deutlichen Ausbau von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen und privaten Liegenschaften erreicht werden.

Neben dieser auf der gegenwärtigen energiepolitischen Diskussion beruhenden Änderung werden zudem weitere kleinere Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen, deren Erforderlichkeit bei der Umsetzung des Bebauungsplanes deutlich wurde:

- Änderung des in der textlichen Festsetzung C.4 vorgenommenen Bezuges der ausnahmsweise zulässigen Gebäuderücksprünge von der festgesetzten Baulinie (vorher: 1/3 der grundstücksbezogenen Baulinie, künftig: 1/3 des jeweiligen Baukörpers)
- Entfall der im südlichen Planbereich dargestellten Gewässerrandstreifen
- Allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Diese Änderungsinhalte und der Anlass hierfür werden im Kap. 6 näher beschrieben.

2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die vorgesehenen Änderungen nicht in den planerischen Grundgedanken durchgreifen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Festsetzung von Baugebieten, Grün- und Verkehrsflächen in ihrer Lage und Ausdehnung.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Die geplanten Änderungen haben zum Teil einen klaren räumlichen Bezug. Da sich die Festsetzung einer zwingenden Errichtung von Photovoltaikanlagen jedoch auf die allgemeinen Wohngebiete WA2 – WA9 bezieht, ist eine räumliche Eingrenzung eines speziellen Geltungsbereiches für die vereinfachte Änderung nicht sinnvoll. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich somit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Huxburg“ (rd. 21,5 ha).

4 Situationsbeschreibung

Der für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Teil des Geltungsbereiches wird nach wie vor überwiegend landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche. Zentral innerhalb des Plangebietes befinden sich Baumschulflächen und am nördlichen Plangebietsrand ein Melkstall. Im Südwesten des Plangebietes wurde auf Grundlage des formal in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Huxburg I“ eine zweigeschossige und mit Satteldächern ausgebildete Kindertagesstätte (DRK Kindertagesstätte Huxburg) errichtet. Im

Westen umfasst der Geltungsbereich einen Teilabschnitt der B 235 sowie die westlich daran angrenzenden Flächen, die von der Neuordnung der Verkehrsfläche und der begleitenden Lärmschutzwälle betroffen sind.

In Ost-West-Richtung verläuft zwischen dem Baugebiet Mönkingheide-Langeland und dem geplanten Baugebiet in weiten Teilen ein Graben mit Gewässereigenschaft, der östlich der Siedlung Mönkingheide das Plangebiet quert.

Der Geltungsbereich stellt den nordöstlichen Abschluss des Siedlungsraumes im Ortsteil Senden dar. Mit Entwicklung des Wohngebietes wird somit der Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsflächen in nordöstliche Richtung verlagert.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches. Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung durch die Bezirksregierung vom 13.06.2019) wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit für die geplante Entwicklung des Wohngebietes geschaffen.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) und dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

6 Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen beinhalten im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, nach der in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 von den festgesetzten Baulinien abgewichen werden kann. Diese Ausnahme ist auf maximal 1/3 des jeweiligen Baugrundstückes beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist die Möglichkeit einer Errichtung der im städtebaulichen Entwurf aufgezeigten Kettenhausbebauung bei einer durchgehend festgesetzten Baulinie. Das in Abbildung 2 gezeigte Foto ein konkretes Beispiel derartiger Gebäuderücksprünge aus dem Baugebiet Buskamp. Die gestalterische und bauliche Zielsetzung hat dabei stets im Fokus gehabt, dass der Gebäuderücksprung lediglich einen gebäudebezogen untergeordneten Umfang aufweist, sodass die mit der Festsetzung der Baulinie beabsichtigte straßenbegleitende Bauflucht dominant bleibt. Da die ursprünglich gewählte Festsetzung jedoch hinsichtlich des zulässigen Anteiles des Rücksprunges auf die Breite des jeweiligen Baugrundstückes und nicht auf die Breite des zurückspringenden Baukörpers abstellt, ist die vorstehend ausgeführte Zielsetzung nicht ideal in die Festsetzung überführt. Aus diesem Grund wird der zulässige Gebäuderücksprung durch eine Änderung der textlichen Festsetzung auf die Breite des Baukörpers anstelle der Breite des Baugrundstückes abstellen.



Abbildung 1: Geplante Kettenhausbebauung im WA2



Abbildung 2: Beispiel für Rücksprünge des Hauptbaukörpers
(Baugebiet Buskamp, eigene Aufnahme)

6.2 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Die Festsetzung einer Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen dient der in der Klimaresolution der Gemeinde Senden formulierten Zielsetzung, im Sektor Strom bis 2025 die bilanzielle Energieautarkie zu erreichen. Ein wichtiger Bestandteil hierfür ist die Energie- und Stromversorgung der Gebäude in den Baugebieten.

Wie bereits in Kap. 1 bei der Beschreibung des Planungsanlasses dargelegt, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Energiekonzept für das Baugebiet (GERTEC GmbH, Essen) ein Baustein einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung und trägt damit zu einer zeitgemäßen Gebietsversorgung bei. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen soll daher für weite Teile des Plangebietes zu einer verbindlichen Vorgabe gemacht werden.

Die Änderungsplanung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Bebauungsplanänderung die in § 1 (6) Ziffer 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Aus den vorstehen benannten städtebaulichen Gründen soll für weite Teile des Plangebietes eine Pflicht zur Errichtung von Modulen für die Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung gemäß § 9 (1) Ziffer 23b BauGB festgesetzt werden. Hiervon ausgenommen bleibt der Bereich WA1, also der für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehene Bereich. Bezüglich der Mehrfamilienhäuser führt das Energiekonzept aus:

„Bei den Mehrfamilienhäusern ist die Eigennutzung des PV-Stroms nur über aufwändig zu organisierende Mieterstrommodelle möglich, die Mehrfamilienhäuser werden aus diesem Grund nicht in die Potenzialermittlung einbezogen.“

Dem Energiekonzept folgend wird daher auf die Festsetzung der Verbindlichkeit einer Errichtung von Photovoltaikanlagen in den WA1-Gebieten verzichtet. Mithin bezieht sich die „PV-Pflicht“ auf die allgemeinen Wohngebiete WA2 – WA9. In begründeten Einzelfällen sind Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB von der Festsetzung möglich, soweit die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Huxburg“ sind, mit Ausnahme der Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser (WA1), die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen auf einer Fläche von mindestens 25 m² mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung auszustatten. Die gewählte Mindestfläche der zu errichtenden PV-Anlagen wird auf 25 m² definiert, da diese Flächengröße die politische Forderung umsetzt, dass je Baugrundstück mindestens 4 kWp Leistung erreicht werden sollen, da mit einer aktuell gängigen Photovoltaikanlage je 6 m² Fläche etwa 1 kWp erzeugt wird. Die „PV-Pflicht“ bezieht sich dabei nicht ausschließlich auf Dachflächen, um an Fassaden angebrachte Module nicht von vornherein auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar.

Im Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität (KUM) wurde am 10.06.2021 beschlossen, dass ein kostenloses Beratungsangebot für jeden Bauwilligen zu den möglichen energetischen Qualitäten des Gebäudes, zu Energieversorgungssystemen und hiermit verbundenen Fördermöglichkeiten hinsichtlich der Standards KfW 55/ KfW 55 EE/ KfW 40/ KfW 40EE eingerichtet wird. Das Angebot richtet sich an die gesamte Bauherrschaft in dem Plangebiet „Huxburg“. Auf dieser Grundlage kann jede Bauherrschaft unter fachlicher Hilfe ermitteln, ob und wie die festgesetzten Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen umgesetzt werden können. Sollten in Einzelfällen, aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, Solaranlagen nicht umgesetzt werden können, kann dies durch die Beratung dokumentiert werden. Hiervon bleibt die Entscheidung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung insbesondere bezüglich der technischen Voraussetzungen unbenommen.

6.3 Allgemeine Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Nebenanlagen können gem. § 23 (5) BauNVO grundsätzlich mit Ausnahme der im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung C.5 formulierten Ausschlussflächen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist in der Praxis jedoch, dass beispielsweise für ein Gartenhaus sowie Carports und / oder Garagen ein entsprechender Antrag von der Bauherrschaft gestellt wird, obwohl es sich in der Regel um sogenannten „verfahrensfreie“ (früher, „genehmigungsfreie“) Nebenanlagen gem. BauO NRW handelt. Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll die Zulässigkeit im Sinne der Bauherrschaft daher vereinfacht werden, sodass bei Errichtung einer verfahrensfreien Nebenanlage (z. B. Gartenhaus, Garage, Carport) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kein Antrag auf Befreiung gestellt werden muss. Die bislang im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zur räumlichen (Un-) Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen bleiben dabei inhaltlich grundsätzlich unberührt. Durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgenommenen Ergänzung der textlichen Festsetzung wird lediglich der Verfahrensablauf vereinfacht.

6.4 Entfall von Gewässerrandstreifen

Der im Süden des Plangebietes verlaufende Graben wird mit Umsetzung der Planung seine Gewässereigenschaften verlieren. Dies hat zur Folge, dass die rechtliche Voraussetzung für die Darstellung der Gewässerrandstreifen im Sinne des § 31 (4) Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen

nicht mehr gegeben sein wird und die im Bebauungsplan im Süden dargestellten Gewässerrandstreifen zurückgenommen werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7.2 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgüter	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
<p>Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Das Plangebiet ist ein bereits zu Bau- und Erschließungszwecken rechtskräftig beplanter Bereich. Aktuell werden noch einzelne Teilflächen ackerbaulich genutzt. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist für die 33. KW 2021 vorgesehen.</p>	<p>Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen in dem Gebiet, da die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen bleiben.</p> <p>Die geplanten Änderungen entsprechen den in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Zielen der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ist hinsichtlich der Belange der Umwelt mithin positiv zu bewer-</p>

		ten. Somit sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
--	--	---

Bielefeld / Senden, September 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

Täger