

Stadt Warstein



1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans „Drewerweg“, Ortschaft Belecke

(gem. § 13 BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Entwurf

03/2023



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Planungen	5
4	Änderungsinhalte	5
4.1	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	5
4.2	Fläche für die Landwirtschaft.....	6
4.3	Gestalterische Festsetzungen	6
5	Erschließung	6
6	Entwässerung	6
7	Umweltbelange und Artenschutz	7
8	Eingriffsbewertung / Kompensationsmaßnahmen.....	8
9	Monitoring	9

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Drewerweg“ der Stadt Warstein, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, November 2022

Eingriffsbewertung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Drewerweg“ der Stadt Warstein, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Februar 2023



1 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Drewerweg“ der Stadt Warstein, Ortschaft Belecke ist seit 1991 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet im nordöstlichen Siedlungsbereich Beleckes vor.

Im nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet sich das Grundstück Gemarkung Belecke Flur 4 Flurstück 1232. Die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang festgesetzte überbaubare Fläche erstreckt sich über den nördlichen Teil des Grundstückes. Der südliche Bereich ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Um hier ein weiteres Wohngebäude errichten zu können, soll das Baufenster nach Südosten erweitert werden. Dadurch ist es möglich, in geringem Umfang eine Innenverdichtung vorzunehmen.

Darüber hinaus soll auch auf den Grundstücken Flur 4 Flurstücke 248, 875, 876 und 907 das Baufenster in südlicher Richtung erweitert werden, um der bestehenden Bausubstanz Erweiterungen unter Berücksichtigung der heutigen Wohnraumsprüche zu ermöglichen.

Die 1. Änderung schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird der Charakter des Gebietes weder beeinflusst noch gestört.

Da die geplante Änderung den Charakter des Gebietes nicht beeinflusst und die Festsetzungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin unverändert bleiben, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich dieser 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Planbereich des Bebauungsplans „Drewerweg“.

Es gehören die Flurstücke 248, 875, 876, 907 und 1232 der Gemarkung Belecke Flur 4 zum Änderungsbereich.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Änderungsbereich; ohne Maßstab (Quelle: Stadt Warstein; eigene Darstellung)



Abbildung 2: Luftbild mit Änderungsbereich; ohne Maßstab (Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)



3 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warstein stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar.

Die Änderung widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

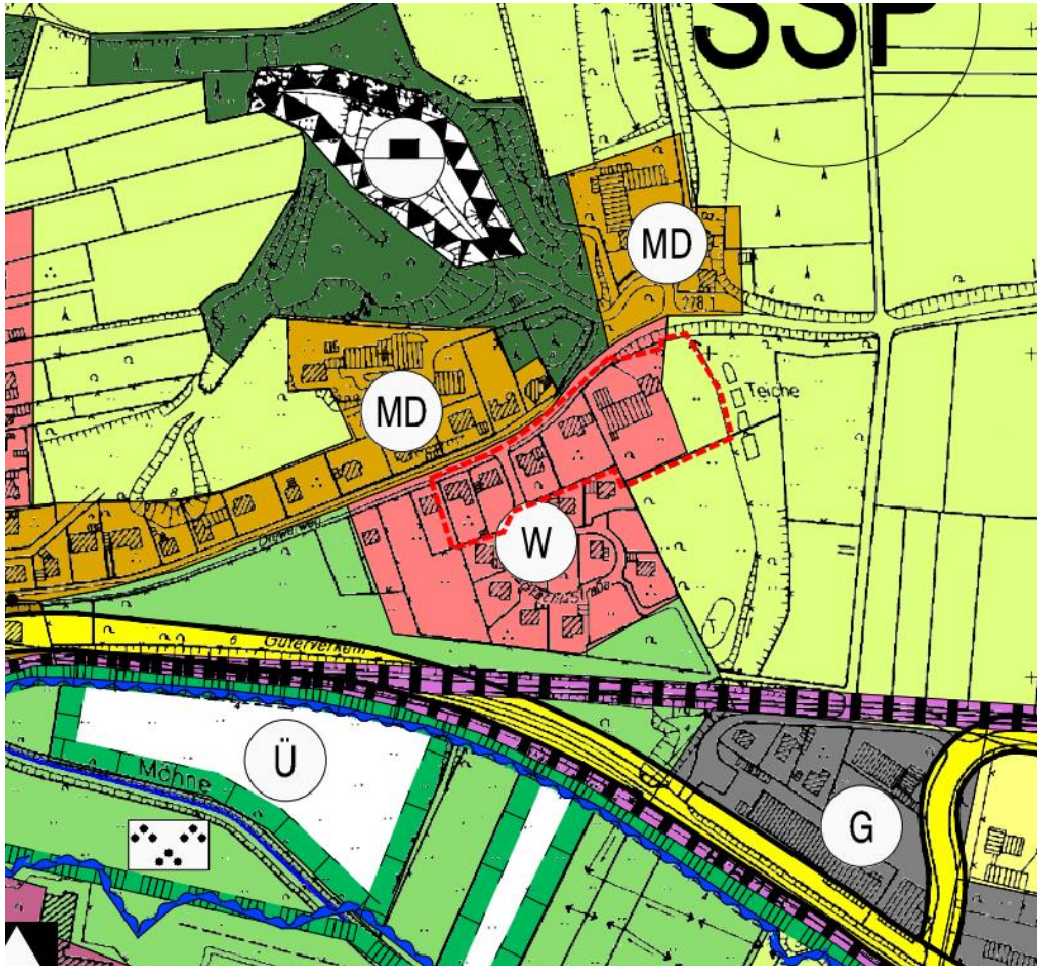


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Warstein, Ortschaft Belecka; ohne Maßstab (Quelle: Stadt Warstein; eigene Darstellung)

4 Änderungsinhalte

4.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche auf dem Flurstück 1232 wird nach Süden erweitert und hält einen Abstand von 5,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze. Dadurch ist es möglich, den südlichen Teil des Flurstücks mit einem weiteren Wohngebäude zu bebauen und so zusätzlichen Wohnraum bereit zu stellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Flurstücke 248 und 907 wird zusammengeführt und in südöstlicher Richtung um 5,00 m erweitert.



Die überbaubare Grundstücksfläche der Flurstücke 875 und 876 wird zusammengeführt und in südöstlicher Richtung um 5,00 m erweitert und in nordöstlicher Richtung um 6,50 m erweitert.

Dadurch ist es möglich die bestehende Bausubstanz weiterhin als Wohnraum unter der Berücksichtigung der heutigen Wohnraumannsprüche zu nutzen.

4.2 Fläche für die Landwirtschaft

Die Erschließung des hinteren Baufensters erfolgt über eine private Zuwegung auf der Fläche für die Landwirtschaft und dient in erster Linie der rückwärtigen Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Remise.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes soll die Dachneigung bei einer eingeschossigen Bauweise zwischen 45 – 55° liegen mit einem Dremmel von maximal 1,0 m.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist eine Dachneigung zwischen 10 – 25° zulässig mit einem Dremmel von maximal 0,3 m.

Dabei ist eine andere Dachneigung nur für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Dazu ist die Dacheindeckung des Hauptgebäudes schiefergrau herzustellen, wobei untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude andere Farben verwenden können.

Damit werden die restlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitestgehend übernommen.

5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Drewerweg, über die Hofzufahrt des Flurstücks 1232 und mündet in einer privaten Zuwegung über die landwirtschaftliche Fläche. Hierbei fungiert die Verkehrsfläche als Zuwegung für das Wohnhaus wie auch als rückwärtige Erschließung der landwirtschaftlichen Remise. Die Zuwegung besitzt eine Breite von 3 m. Eine Wendemöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr muss auf dem Grundstück gewährleistet sein.

6 Entwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser wird an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal des Drewerwegs mittels einer Druckrohrleitung angeschlossen und dann über die bestehenden Abwasserkanäle bzw. das bestehende Abwassersystem der Klär



anlage in Belecke zugeleitet. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers gewährleistet. Die Neuverlegung und die Erweiterung des Kanalnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen östlichen Bachlauf zugeführt. Hierzu wird eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge des Bauantrages bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Für die Änderung des Bebauungsplans „Drewerweg“ wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann ein Protokoll einer Artenschutzprüfung erstellt.

Ergebnisse der Artenschutzprüfung

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb einer Biotopkatasterfläche („Bachtal nördlich Belecke“) und angrenzend an ein gesetzlich geschütztes Biotop (Nass- und Feuchtgrünlandbrache). Geschützte Arten werden nicht genannt.

In der näheren Umgebung bis 500 m um das Plangebiet befinden sich weitere Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche. Eine Betroffenheit kann bei diesen aufgrund der Entfernung und der Lage jedoch ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Es sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Fläche frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollten auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.



- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Die Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Die Eingriffsbewertung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden als Anlage beigefügt.

8 Eingriffsbewertung / Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Von dem geplanten Vorhaben gehen Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus, die im Sinne des § 14 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von 14.210 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 13.727 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 483 Biotopwertpunkte erforderlich.

Zur Kompensation wird ein Gehölzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze gepflanzt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dieser Bereich weist eine Länge von 50 m und eine Breite von 5 m auf. Dies ergibt eine Fläche von 250 m² und bei einer Wertsteigerung von 2 Punkten (Biotoptyp 7.2; 5 Punkte) ergibt sich ein Biotopwert von 500 Punkte, wodurch der Eingriff ausgeglichen wird.



9 Monitoring

Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Aufgestellt:
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Warstein
Der Bürgermeister

im März 2023

Warstein,

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....