



Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Dorfe“,
23. Änderung

Begründung
gemäß § 2a BauGB

November 2023

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johncke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

14. November 2023

INHALT

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	4
3	VERFAHREN	4
4	BESTEHENDE SITUATION.....	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	5
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Natur- und Landschaftsschutz	6
5.4	Wasserschutz	6
5.5	Bebauungsplan	6
6	PLANINHALT	6
7	UMWELTBELANGE	7
7.1	Umweltprüfung	7
7.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	7
7.3	Artenschutz.....	8

1 Anlass und Ziele der Planung

Zur Eingrünung der Wohnbebauung entlang des Schubertweges wurde mit der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Dorfe“ neben Baugebieten und Erschließungsflächen am nordöstlichen Rand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die in der Örtlichkeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auch hergestellt ist.

Mittlerweile wurde mit dem Flurstück 1616 ein Teil der Grünfläche an den angrenzenden privaten Grundstückseigentümer des Wohnhauses Schubertweg 12 veräußert. Dieser Grundstücksteil wird mittlerweile gärtnerisch genutzt und steht damit einer öffentlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Demzufolge soll mit der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der im Privatbesitz befindliche Teil der im Ursprungsbebauung festgesetzten öffentlichen Grünfläche in private Grünflächen geändert werden.

Der im Privatbesitz befindliche Grundstücksteil ist mit 28 m² flächenmäßig der insgesamt ca. 600 m² großen Grünfläche untergeordnet und liegt zudem am Rand der Grünfläche, so dass das im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte planerische Ziel einer Eingrünung des Wohngebietes weiterhin erfüllt wird.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst in der Gemarkung Halver (051005), Flur 33 das Flurstück 1616 und wird

- im Norden durch die Wohnbebauung Mozartstraße 9,
- Osten durch eine öffentliche Grünfläche,
- im Süden durch die Wohnbebauung Schubertweg 12 und
- im Westen durch die Wohnbebauung Schubertweg 14

begrenzt.

Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt 28 m²

Die genaue Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden. Als Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass die planungsrechtlich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m² liegt. Dies ist hier der Fall. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch die Änderung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren geändert werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2023 den Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet fand in der Zeit vom 29.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023 statt.

4 Bestehende Situation

Das Flurstück 1616 befindet sich im Privateigentum und gehört wie die südlich angrenzende Fläche zur Gartenfläche der Doppelhaushälfte Schubertweg 12. Die Fläche ist teilweise mit Gartenwegen versiegelt.

Östlich angrenzend erstreckt sich eine mit Laubbäumen und kleineren Gehölzen bewachsene öffentliche Grünfläche, die im weiteren östlichen Verlauf breiter wird. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereichs sowie der Grünfläche ist weitestgehend durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt.

5 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Gemäß der Definition im Regionalplan dienen ASB „der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt die Änderungsbe-
reiche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Aufgrund der sehr geringen Flächengröße des Änderungsbereichs sowie der wei-
terhin planungsrechtlich gesicherten Freifläche, ist die geplante Änderung von ei-
ner öffentlichen in eine private Grünfläche gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flä-
chennutzungsplan entwickelt.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Schutzgebiet ge-
mäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie Naturschutzgebiet, Landschafts-
schutzgebiet, Biotopverbundfläche, geschütztes oder schutzwürdiges Biotop.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationa-
len Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vo-
gelschutzgebiete ausgewiesen.

5.4 Wasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutz-
gebietes der Ennepetalsperre. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom
03.04.2002, bekannt gemacht am 11.05.2002 im Amtsblatt Nr. 19/2002 für den
Regierungsbezirk Arnsberg, ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten
Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

5.5 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist wie die östlich daran angrenzende Fläche im rechtskräf-
tigen Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Dorfe“ als öffentliche Grünfläche gemäß § 9
Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zudem ist für die Grünfläche die Pflanzung von
standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen festgesetzt.

Nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche sind im Bebauungsplan sind All-
gemeine Wohngebiete mit überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Bau-
fenstern, die sich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken, festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist überwiegend mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ
von 0,6 sowie maximal einem Vollgeschoss begrenzt. Zudem ist die offene Bau-
weise sowie Sattel-, Walm- und Krüppelwaldächer vorgegeben.

6 Planinhalt

Die 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sieht für das innerhalb des Ände-
rungsbereichs liegende Flurstück 1616 die Änderung von einer öffentlichen Grün-
fläche in eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vor. Damit wird das
verbindliche Planungsrecht an die faktische Situation angepasst, da das Flurstück
mittlerweile in Privatbesitz übergegangen ist und einer öffentlichen Nutzung nicht
mehr zur Verfügung steht. Die Änderung der Grünflächen erfolgt zeichnerisch. Das
im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte planerische Ziel einer öffentlichen Ein-
grünung der Wohnbebauung entlang des Schubertweges wird weiterhin erfüllt.

Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes am Rand der Wohnbebauung, insbesondere in Richtung der weiterhin bestehenden öffentlichen Grünfläche, textlich festgesetzt, dass Einfriedungen als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie als Holzzäune herzustellen sind. Metall- oder Kunststoffzäune werden lediglich in Verbindung mit mindestens gleichhohen, lebenden Hecken zugelassen. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) werden ausgeschlossen, um v.a. eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt (vgl. Kapitel 5.3, 5.4, 7.2 und 7.3).

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

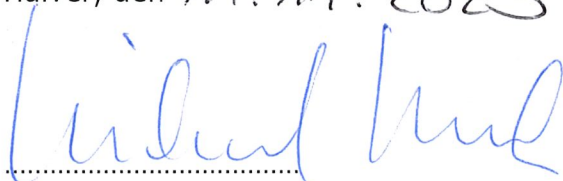
Durch die Änderung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet, da weiterhin eine Grünfläche festgesetzt bleibt. Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche demnach weiterhin nur beschränkt zulässig. Jedoch diene die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grünfläche als Kompensationsfläche für die Versiegelungen des Baugebiets. Eine detaillierte Bewertung und Gegenüberstellung der durch die 16. Änderung des Bebauungsplans verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und den Kompensationsmaßnahmen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Basis einer numerischen Bewertung von Biotoptypen erfolgte damals jedoch nicht. Eine numerische Bewertung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen war zur damaligen Zeit noch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gehölzfläche wäre nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV dem Biotoptyp „Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand“ (Code 4.7) mit einem Grundwert im Planzustand von 4 Punkten zuzuordnen. Bei einer Flächengröße von 28 m² entspricht der Zielbiotopwert im Änderungsbereich demnach 112 Ökopunkte. Die betroffene Fläche wurde bereits vom Grundstückseigentümer in die private Außenbereichsfläche des angrenzenden Wohngrundstückes integriert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung wurde bisher, knapp 30 Jahre nach Rechtskraft der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, nicht hergestellt. Die nun beabsichtigte 23. Änderung des Bebauungsplans ist nicht ursächlich für die faktische Nutzung. Dennoch werden die nicht umgesetzten 112 Ökopunkte über das neu geplante städtische Ökokonto kompensiert.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des BNatSchG zu berücksichtigen. Aus den unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG ergibt sich im Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Dadurch, dass durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Nutzung der Grünfläche geändert wird und eine sehr geringe Fläche betroffen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die sogenannten planungsrelevanten Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu erwarten.

Halver, den 14. 11. 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lindner', is written over a dotted line.

Der Bürgermeister