

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 24 "Erholungsgebiet Haus Borg"  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

### Planungsanlaß und -umfang:

Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Altenhilfeeinrichtung am Standort "Parkanlage" des Erholungsgebietes Haus Borg zeigt sich bereits jetzt mit zunehmendem Fortschritt der Bauarbeiten, dass ganz aktueller und akuter Bedarf an der Schaffung weiterer Altenwohnungen besteht. Im westlichen Grundstücksbereich soll daher ein weiteres dreigeschossiges Gebäude mit 12 Wohnungen -frei finanziert- errichtet werden. Dies führt neben der Befriedigung eines entsprechenden Bedarfs an Altenwohnungen insgesamt auch zu mehr Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzepts.

Städtebaulich soll sich das zusätzliche Wohnhaus den übrigen Gebäuden der Altenhilfeeinrichtung anpassen und an diesen orientieren.

Hierzu ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche im westlichen Grundstücksbereich sowie die Umqualifizierung einer daneben gelegenen forstwirtschaftlichen Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" erforderlich.

Gleichzeitig ist im südwestlichen Grundstücksbereich die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Über den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Im südöstlichen Grundstücksbereich sollen notwendige Stellplätze für die Altenhilfeeinrichtung in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Damit kommt es zu einer Minimierung bisher im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Diekamp" geplanter Stellplätze. Dort waren Stellplätze auch bisher bereits außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange im Bereich des Diekamp weitestgehend auszuschließen, wird dort eine Höchstzahl von 5 Stellplätzen ausschließlich für Zwecke der Be- und Entladung festgesetzt. Ebenso können ursprünglich vor dem Eingangsbereich der Altenhilfeeinrichtung

geplante Stellplätze entfallen und durch landschaftsgärtnerische Gestaltung der Außenanlagen der Platzcharakter aufgewertet werden.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Da eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange durch die Änderungsplanung nicht völlig ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Bürger entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

**Aussage zu (anderen)  
öffentlichen Belangen**

Belange des Waldes sind insoweit betroffen, als die Festsetzung einer neuen Baugrenze in der Nähe zum Waldbestand erfolgt und der im gem. Runderlass des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 in aller Regel zu respektierende Sicherheitsabstand von 35 m gegenüber dem Bestand nicht mehr eingehalten werden kann. Die Planung sieht daher die oben beschriebene Umqualifizierung der forstwirtschaftlichen Fläche vor, allerdings auf einen Sicherheitsabstand von 30 m zwischen Baugrenze und forstwirtschaftlicher Fläche beschränkt.

Mit Blick auf die Anforderungen, die an eine zweckmäßige und städtebaulich vertretbare Bebauung des Grundstücks und der Minimierung der Flächenversiegelung zu stellen sind und unter Berücksichtigung des konkreten und akuten Bedarfs an der Schaffung weiterer Altenwohnungen wird in der Abwägung aller Gesichtspunkte die Unterschreitung für vertretbar gehalten.

Belange des Waldes sind insoweit betroffen, als eine ca. 1.100 m<sup>2</sup> große forstwirtschaftliche Fläche in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" umgewandelt wird, um den erforderlichen Abstand zwischen Wald und überbaubarer Fläche herzustellen. Insoweit soll in Abstimmung mit dem Forstamt Warendorf eine Neuanpflanzung im Verhältnis 1 : 2 erfolgen. Ein Ausgleich erfolgt daher durch eine Laubwaldaufforstungsmaßnahme im Verhältnis 1 : 2 auf einer gemeindeeigenen Fläche von 2.200 m<sup>2</sup>, Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flurstück 594. Für diese Fläche wird parallel der Bebauungsplan "Am

Hagenbach" erarbeitet. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 02.09.1999 gefasst.

Belange von Natur und Landschaft sind durch diese Änderungsplanung nicht betroffen, da im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 31.07.1998) bereits der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bezogen auf die Baufläche von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde und insoweit in die Berechnung der Ausgleichs-/Ersatzpflicht eingeflossen ist. Hierzu ist seinerzeit bereits eine Laubwaldaufforstungsmaßnahme von 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Die in den Abstandsflächen zum Wald (hier: 30 m) liegenden Anlagen sind bereits in die Abwägung der Belange des Waldes eingeflossen und die Kompensation durch die genannten Laubwaldaufforstungen daher bereits festgesetzt. Weitere/Zusätzliche Eingriffe in Form von Flächenversiegelung ermöglicht die jetzige Planung nicht, so dass ein -nochmaliger- Ausgleich nicht erforderlich ist.

**Erschließung und  
Kosten**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an den Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so dass keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Der Bürgermeister



(Banken)