

Stadt Versmold, ST. Peckeloh:

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heidesees“

1. Allgemeines und Lage des Änderungsgebietes

Der **Bebauungsplan Nr. 5.1** „Erholungsgebiet Heidesees“ ist 1979 in Kraft getreten und überplante den damals durch ungeordnete Sandentnahmen und unplanmäßige Entwicklung von Erholungsanlagen gekennzeichneten Bereich im Südwesten des Stadtteils Peckeloh, südlich der Münsterstraße. Übergeordnetes Planungsziel war eine erhebliche Erweiterung des Heidesees sowie die Entwicklung von Wochenendhausgebieten, Dauercampingplätzen, Infrastruktur und Parkanlagen. Das Gebiet ist heute Teil der großräumigen Freizeitanlagen im Westen Versmolds, die sich in den letzten Jahrzehnten als Folge der Nassabgrabungen etabliert haben.

Der Bebauungsplan Nr. 5.1 wurde bisher in einem Änderungsverfahren überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 und des 1. Änderungsverfahrens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Gegenstand dieses **2. Änderungsverfahrens** ist die Bauzeile mit 11 Ferienhäusern am Südostufer des Heidesees, nördlich der Stränger Straße.

2. Anlass, Planungsziele und Inhalt dieser 2. Änderung

Die Bebauung entlang des Heidesees ist geprägt durch relativ kleinflächige Wochenendhauseinheiten ohne eigene Grundstücksparzellierung. Die Baugrenzen für die Bauzeile zwischen Heidesees und Stränger Straße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.1 eng um den Gebäudebestand festgesetzt worden. Der Gebäudebestand wurde somit planungsrechtlich gesichert, bauliche Erweiterungen sollten jedoch vermieden werden. Befreiungen sind bisher lediglich in zwei Fällen für geringfügige Erweiterungen der Wochenendhäuser zugestanden worden.

Der Stadt Versmold lag die Anfrage einer Eigentümerin vor, die auf ihrem Grundstück ein Carport mit angegliedertem Abstellraum errichten möchte. Der Bebauungsplan enthält keine besonderen Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, so dass die Errichtung einer solchen Carport/Abstellraum-Anlage nicht im Widerspruch zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften steht. Der Kreis Gütersloh hat den Rechtsanspruch der Antragstellerin auf Erteilung einer Baugenehmigung bestätigt.

Die in Rede stehende Bauzeile ist gemäß den damaligen Planungszielen als *Sondergebiet Wochenendhausgebiet* gemäß § 10 BauNVO festgesetzt worden. Das Gebiet dient nach seiner Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit zum Zwecke der Erholung. Bei einem

Wochenendhaus handelt es sich dementsprechend um keine Dauerwohnung, Freizeitwohnen setzt definitionsgemäß die Verfügung über eine Hauptwohnung voraus.

Durch z.B. die sehr restriktive Festsetzung der Baugrenzen sollte u.a. eine Dauernutzung verhindert werden. Das damalige Planungsziel entspricht auch heute noch den Entwicklungszielen der Stadt.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet zulässig. Ausgeschlossen werden sollen dagegen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Diese sind mangels zulässiger Dauernutzung entbehrlich und werden auf den relativ kleinen Grundstücken bzw. angesichts der Breite der Häuser auch aus gestalterischen Gründen und im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme (z.B. zu benachbarten Terrassen) abgelehnt.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat deshalb in ihrer Sitzung im Juli 2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. **Änderungsziel** ist der **Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)** innerhalb des festgesetzten Wochenendhausgebietes am Heideseesee. Für die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 gelten ansonsten weiterhin die Regelungen der BauNVO von 1977.

Die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heideseesee“ ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und die Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB des Originalplanes Nr. 5.1 (einschließlich 1. Änderung), soweit sie nicht durch diese Änderung ergänzt werden, bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten unverändert fort.

Maßgeblich bleibt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ausschließlich das Originalplanwerk.

3. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB – Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aus den o.g. Gründen von der Stadt Versmold eingeleitet. Die Bebauungsplan-Änderung beinhaltet den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ohne konkrete Auswirkungen auf Nutzungsmaße, Versiegelung, festgesetzte Bau- oder Grünflächen etc. Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderungsplanung nicht betroffen. Eine weitere Prüfung und ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf werden hier nicht für erforderlich gehalten. Andere durchgreifende Umweltprobleme sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ebenfalls nicht zu erkennen.

4. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Änderungsplanung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung als **vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt. Gemäß § 13(3) kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Zudem führen die in Kapitel 2 genannten Änderungen zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, eine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt etc. ist mit der Änderungsplanung nicht verbunden. Insofern werden durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind demnach mit der Änderungsplanung nicht verbunden.

5. Sonstige Belange

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Weitere Belange werden durch die Planänderung – soweit heute erkennbar – voraussichtlich nicht durchgreifend berührt. Auf das Planverfahren Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heidensee“, einschließlich 1. Änderung wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die vorliegende 2. Änderung beinhaltet ausschließlich den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dieser 2. Änderung. Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen sind nicht betroffen. Die 2. Änderung wird daher als **Deckblatt auf Grundlage der Urfassung**, die 1979 in Kraft

44

getreten ist, durchgeführt. Die Abgrenzungen der Wasserfläche bzw. der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 5.1 stimmen jedoch nicht mehr mit den heutigen Gegebenheiten in der Örtlichkeit überein. Da die Änderung nur die Ergänzung der v.g. textlichen Festsetzung beinhaltet, wird diese Abweichung als nicht problematisch bewertet.

Die Stadt führt das **Änderungsverfahren nach § 13 BauGB** durch (sog. „vereinfachtes Verfahren“), da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 5.1 hierdurch nicht berührt werden. Der Ausschluss von bisher zulässigen Garagen und Carports im Geltungsbereich betrifft jedoch Belange der privaten Eigentümer. Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wurde im Juli / August 2006 eine Auslegung im Sinne des § 3(2) BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind jedoch keine Stellungnahmen eingegangen. Als Beratungsergebnis haben sich keine Änderungen nach der Offenlage ergeben.

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Vermold, im Oktober 2006