

Bauleitplanung der Stadt Versmold, Stadtteil Peckeloh:

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.2 - Versmold „Erholungsgebiet Heidhorstsee“

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 24.2 „Erholungsgebiet Heidhorstsee“ ist seit 1984 rechtswirksam. Er weist Wochenendhausgebiet für Erholungszwecke südlich des Louisen- und Sonnensees aus. Die Anlage ist insgesamt, einschließlich der vorgesehenen Spieleinrichtungen, der Abgrünungen, der Wegeführungen und der zentralen Stellplatzanlage realisiert worden.

Das Plangebiet ist Teil einer großräumigen Freizeitnutzung im Westen Peckelohs, die sich in den letzten 30 Jahren aufgrund geplanter und durchgeführter Nassabgrabungen hier entwickelt hat.

Dieses überregional bedeutsame Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Versmold als *Sondergebiet Freizeit und Erholung* dargestellt und im Gebietsentwicklungsplan GEP (TA Bielefeld/Gütersloh) als *Erholungsbereich* und *Freizeit- und Erholungsschwerpunkt* aufgenommen worden.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Camping- und Wochenendhausgebiete, Baggerseen, Golfplatzanlage und sonstige Freizeiteinrichtungen.

Die äußere Erschließung erfolgt von der *Münsterstraße, B 476* aus über die *Seenstraße*, die auch Haupteerschließung für den gesamten Freizeitbereich ist.

Bereits 1993 /94 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.2 durchgeführt, mit dem Ziel, durch eine großzügigere überbaubare Fläche etwas mehr Spielraum bei der Errichtung der Wochenendhäuser zu erreichen und jedem Haus Abstellmöglichkeiten von max. 4 qm, als Anbauten an die Häuser zu eröffnen. Die bis dahin festgesetzte max. Grundfläche von 60 qm je Haus wurde somit auf max. 64 qm in Verbindung mit Abstellräumen erhöht. Eine schon damals gewünschte Zulassung von überdachten Stellplätzen als Carports wurde allerdings aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Lediglich die Anordnung eines nicht überdachten Stellplatzes je Grundstück wurde freigestellt.

2. Planungserfordernis und -ziele

Die Wochenendhaussiedlung des Plangebietes 24.2 fügt sich grundsätzlich in das freizeitbestimmte Umfeld und in die übergeordneten Planungsziele ein. Auch bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Grundstücke, d. h. bei zeitlich begrenztem Aufenthalt, sind

aufgrund verändertem Freizeitverhalten und größeren Komfortbedürfnissen erhöhte Ansprüche der Bewohner zu verzeichnen. Die Stadt Vermold hatte bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die erweiterten Ansprüche reagiert ohne allerdings die grundsätzlichen Nutzungsvorgaben eines Wochenendhausgebietes in Frage zu stellen.

Trotz dieser durch die Stadt Vermold erweiterten Nutzungsvorgabe hat das Bauordnungsamt des Kreises Gütersloh bei einer genauen Bestandsaufnahme im Juli 2002 festgestellt, dass im Plangebiet etliche Anlagen ohne Genehmigung und im Widerspruch zu planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entstanden sind (Anbauten, Wintergärten, überdachte Freisitze, Gartenhäuser, Carports). Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass mittlerweile viele der Eigentümer das Rentenalter erreicht haben und ihre Freizeitwohnung zum Dauerwohnen nutzen und daher entsprechend ausgestattet haben.

Ohne das Dauerwohnen zu legalisieren ist die Stadt Vermold bereit dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, soweit es sich mit einer nutzungsbestimmten, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren lässt.

Planungsziel dieser 2. Änderung ist insbesondere, die städtebauliche und planungsrechtliche Zweckbestimmung des Gebietes weiterhin zu sichern unter teilweiser Berücksichtigung der erweiterten Nutzungsansprüche. Eine Ausweisung als Wohngebiet kommt grundsätzlich aus entgegenstehenden landesplanerischen und städtischen Entwicklungszielen nicht in Betracht; die notwendige Infrastruktur kann weitab von der Ortslage Peckeloh nicht bereit gestellt werden. Dauerwohnen schafft zudem durch hohe Ruheansprüche Konflikte mit der Landwirtschaft und der legalen Freizeitnutzungen in diesem Erholungsraum.

Im Ergebnis wird die Grundaussage des Ursprungsplanes einschließlich seiner 1. Änderung beibehalten; durch die vorgesehenen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

3. Planänderungsinhalte und Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Hierbei ist sowohl Gebietsausweisung und Zweckbestimmung eindeutig. Die Nutzungsmaße mit einer Gebäudegrundfläche von 60 + 4 qm und 1 Vollgeschoss werden beibehalten.

Zuzüglich wird als Nutzungserweiterung innerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück eine Terrasse oder ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 12 qm zugelassen.

b) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Unabhängig vom Wochenendhaus, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche, ist je Grundstück zusätzlich *ein Geräteschuppen von maximal 6 qm Grundfläche zulässig*. Dies gilt nicht für die Freiflächen entlang der Erschließungswege (Vorgartenzone), hier ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Es können auch mehrere Nebenanlagen zugelassen werden, sofern in der Addition die 6 qm nicht überschritten werden.

Ein nicht überdachter Stellplatz ist gemäß Altplan auf jedem Grundstück zulässig. Nicht zugelassen werden dagegen Garagen und überdachte Stellplätze. Die sind mangels zulässiger Dauernutzung entbehrlich und würden zu einer wohnsiedlungsähnlichen, auch gestalterisch nicht gewünschten Verdichtung führen.

Zu berücksichtigen ist bei Nebenanlagen die Anrechnungsklausel gem. §19(4) BauNVO; hier müssen die Eigentümer entscheiden, mit welchen Anlagen dieser Wert erreicht wird. Eine ggf. zusätzliche Überschreitung um weitere 25% für gering befestigte Stellplätze und deren Zufahrten wird aber - im Sinne des § 19(4) Satz 3 und 4 - für vertretbar gehalten.

Zusammenfassend gehen die Festsetzungen für die Nutzungserweiterungen deutlich über das bisher zugestandene Maß hinaus. Abgesehen von den illegal errichteten Carports kann damit dem überwiegenden Teil der unzulässig errichteten Anlagen Rechnung getragen werden.

c) Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Diese sind bereits endgültig hergestellt und werden entsprechend der Ursprungsplanung beibehalten. Dies trifft auch auf den dazugehörigen Parkplatz zu.

d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie enthalten ergänzend zu den Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Dies ist zur Wahrung des Gebietscharakters und in der landschaftlich sensiblen Lage erforderlich.

Aufgrund der bereits endgültig hergestellten Wochenendhausanlage sind Gestaltungsmaßnahmen bereits im Rahmen der einheitlichen Objektplanungen zufriedenstellend geregelt worden. Es werden daher lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung bestandsorientiert aufgenommen.

4. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen insbesondere, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz erforderlich werden.

Durch die planungsrechtliche Neuordnung und Nutzungserweiterung des Plangebietes kommt es u. U. zu geringfügigen Versiegelungen durch Legalisierung oder zusätzliche Nebenanlagen. Mit den getroffenen Regelungen soll eine sinnvolle Anpassung an die heutigen Anforderungen erfolgen. Das ansonsten stimmige Grünordnungskonzept der Planung ist entsprechend umgesetzt worden.

Im Ergebnis kommt die Stadt Versmold zu dem Schluss, dass keine bedeutenden zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und somit Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist vorhanden; die Abwasserentsorgung besteht ebenso. In Hinblick auf die im Plangebiet vorhandene Altablagerung und die in den 90er Jahren festgestellte Grundwasserverunreinigung wird von einer Grundwassernutzung abgeraten. Dies gilt insbesondere für die Nutzung zu Trinkwasserzwecken. Sollten dennoch Brunnen zu Trinkwasserzwecken errichtet oder vorhandene Brunnen genutzt werden, sind diese nach der neuen Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 bei der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen und nach den Vorgaben der Abteilung Gesundheit regelmäßig von einem akkreditierten Untersuchungsinstitut untersuchen zu lassen. Dies gilt insbesondere für Brunnen, die regelmäßig und über einen längeren Zeitraum genutzt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sand- und Plaggenesch-Böden mit i. w. hoher Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasser-Flurabstand dürfte aufgrund der Seenähe ausreichend sein. Für die neu hinzukommenden Nebenanlagen mit geringer Flächenwirkung sind gute Voraussetzungen für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken i.S.d. § 51a(3) LWG gegeben.

6. 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 (§§ 15, 16 DSchG).

Altlasten: Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet eine Altablagerung fester Industrie- und Gewerbeabfälle (3714 - I 13) verzeichnet. Im Jahre 1992 fanden intensive Boden- und Grundwasseruntersuchungen in dem genannten Bereich statt. Lokale Reste von organischen Abfällen wurden unter gutachterlicher Aufsicht entsorgt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass noch Rest-Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Die Bebauung im Plangebiet ist vollständig realisiert. Die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten betreffen Terrassen/Freisitze oder kleinere Gartenhäuser. Hierbei sind keine gravierenden Eingriffe in den Boden zu erwarten.

Bei eventuellen Erdarbeiten ist auf Grund der vorgenannten Situation jedoch eine erhöhte Aufmerksamkeit auf Auffälligkeiten, die auf das Vorliegen einer Altlast hinweisen, erforderlich. Bei Anhaltspunkten ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen.

Umweltverträglichkeitsprüfung: Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Planänderung wird die Durchführung einer UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. eine entsprechende Vorprüfung nicht erforderlich.

7. Hinweis

Auf die umfangreichen Beratungs- und Beschlussunterlagen der Stadtvertretung und des Planungs- und Umweltausschusses wird ergänzend verwiesen.

Versmold, im September 2004