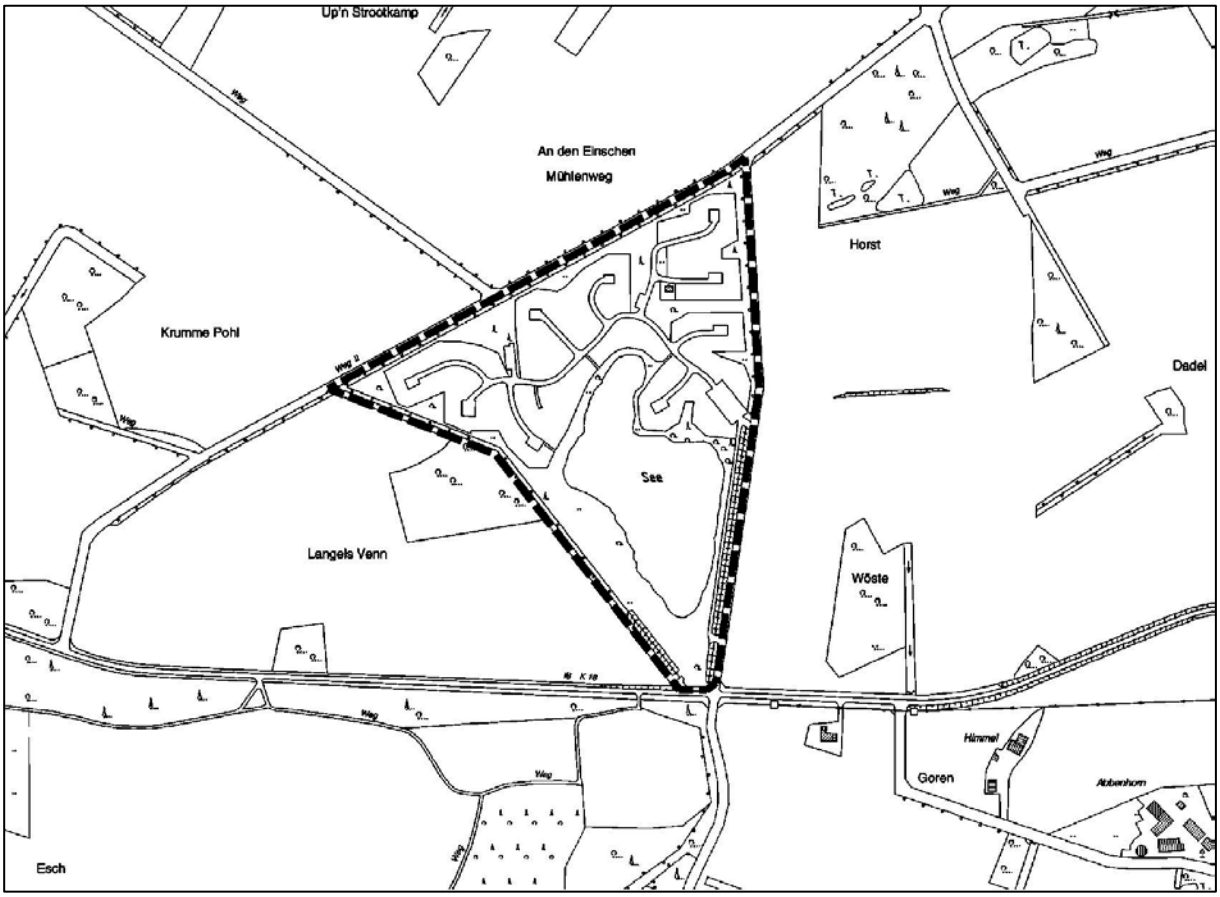
STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 8.48 / 1. Änderung
für das „Erholungszentrum Hörster Heide“

Ortsteil: Milte

Plangebiet: Erholungszentrum Hörster Heide



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel: 05205-3230, Fax: -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

12.09.2018

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	**Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile, Rechtsgrundlage**	**1**
2	**Anlass und Ziele der Planung / Verfahren**	**1**
3	**Übergeordnete Planungen**	**3**
3.1	Regionalplan Münsterland	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Landschaftsplan Warendorf-Milte	4
4	**Situationsbeschreibung**	**4**
5	**Änderungsinhalte / Planungsrechtliche Festsetzungen**	**6**
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	8
5.5	Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	10
5.6	Wasserflächen	11
5.7	Nebenanlagen und Stellplätze	11
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	12
5.9	Örtliche Bauvorschriften	12
6	**Ver- und Entsorgung**	**15**
6.1	Trinkwasser / Löschwasser	15
6.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	15
6.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	16
6.4	Abfallentsorgung	16
7	**Denkmalschutz**	**16**
8	**Belange der Umwelt**	**17**
8.1	Umweltbericht	17
8.2	Artenschutz	18
8.3	Immissionsschutz	19
8.4	Altlasten und Kampfmittel	19

Teil B: Umweltbericht (separat)

Bebauungsplan Nr. 8.48 / 1. Änderung für das „Erholungszentrum Hörster Heide“

Ortsteil: Milte
Plangebiet: Erholungszentrum Hörster Heide

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile, Rechtsgrundlage

Der rd. 13,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Milte in der Flur 609. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Warendorf zwischen der Landstraße L830 und der Kreisstraße K18. Der Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 47 in der Flur 609;
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 3 in der Flur 610;
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 42 in der Flur 609 (Kreisstraße K18);
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der 41, 43 und 45 in der Flur 609.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
Teil B: Umweltbericht (separat: Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018)

Darüber hinaus ist dem Bebauungsplan beigefügt:
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 05/2017)

Das Verfahren dieses Bebauungsplans wird gemäß § 245 c (1) BauGB (2017) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt und abgeschlossen. Die Voraussetzung, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, ist erfüllt.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Der seit September 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8.48 „Erholungszentrum Hörster Heide“ ist die planungsrechtliche Grundlage für das an der Nordseite des Sees gewachsene Wochenendhausgebiet. Im Laufe der Zeit hat sich eine Abweichung zwischen dieser planungsrechtlichen Grundlage und der tatsächlichen baulichen Entwicklung vor Ort gezeigt, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung. Die hergestellte private Wegeführung unterscheidet sich streckenweise gravierend von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der

jeweiligen Eigentümer sowie der Versorgungsträger. Hierdurch werden zum einen festgesetzte Baufenster zerschnitten. Zum anderen fehlen überbaubare Flächen entlang neuer Wegeführungen. Während in dem bereits mit Wochenendhäusern bebauten südlichen Bereich die Verkehrsfläche im Bebauungsplan und der tatsächliche Wegebau relativ deckungsgleich verlaufen, werden die dargestellten Diskrepanzen im Mittelteil der Siedlung immer größer.

Die Grundzüge der Planung sind bei derartigen Abweichungen im Hinblick auf die Erschließung und überbaubare Flächen berührt, so dass ein Planungserfordernis im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht.

Zudem sieht der Bebauungsplan einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Rundweg um den See vor, der bislang nicht umgesetzt worden ist. Die Umsetzbarkeit soll nun jedoch auf der Basis der aktuellen Festsetzungen sowie begleitender vertraglicher Regelungen gewährleistet werden.
Darüber hinaus entsprechen die errichteten Wochenendhäuser sowohl hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als auch der Baugestalt z.T. nicht den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplanes, sodass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Überprüfung und Neuregelung der gestalterischen Festsetzungen erfolgen soll.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist an der Südseite des Sees der Standort für ein Ladengeschäft für den täglichen Bedarf sowie eine Unfallstation mit entsprechenden Stellplatzanlagen vorgesehen. Da diese Anlagen bislang nicht errichtet worden sind und der Bedarf hierfür auch künftig nicht gesehen wird, soll für den Bereich am Südufer des Sees das festgesetzte SOII entfallen.

Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen somit im Wesentlichen in einer Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage an die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten, um eine Bewertungsgrundlage für weitere Bauvorhaben zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Warendorf am 13.02.2014 gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde zudem am 03.09.2015 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die am 29.09.2016 per Ratsbeschluss um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.03. - 07.04.2017. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde zudem am 23.03.2017 ein Informations- und Erörterungstermin in Milte durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07. - 17.08.2018. Im Nachgang der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen an der Planung vorgenommen, welche aus der Abwägung resultierten. Diese Änderungen erforderten eine beschränkte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB, die vom 15.10. - 29.10.2018 durchgeführt wurde: Die Änderung beinhalteten:

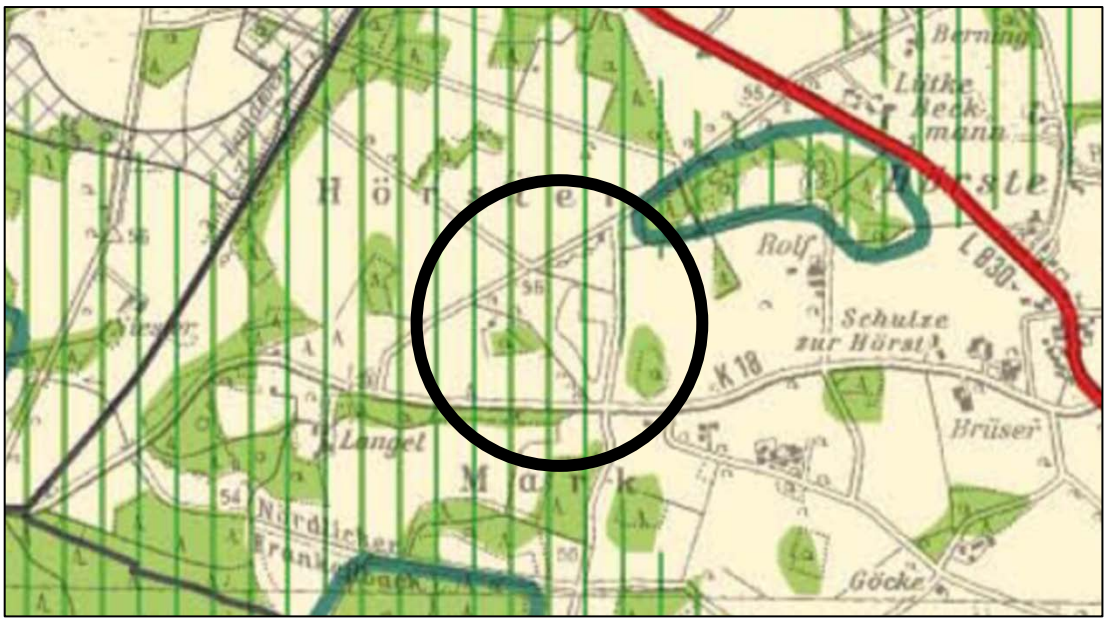
- Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von 3,15 m auf 3,40 m
- Zulassung einer Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften im Falle der Errichtung von Photovoltaik- / Solarthermie-Modulen auf den Dachflächen
- explizite Einbeziehung der Wallhecken in das Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- eine vereinzelte Angleichung der Baugrenze auf eine Tiefe von 10,00 m, um einer Einheitlichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche nachzukommen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Münsterland

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Münsterland im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, für den an der Stelle zudem die überlagernde Darstellung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ erfolgt. Das Planungsziel eines Wochenendhausgebietes kann somit grundsätzlich der Freiraumfunktion landschaftsorientierter Erholung zugeordnet werden.
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch nicht um die Entwicklung eines neuen Wochenendhausgebietes, sondern im Wesentlichen um die planungsrechtliche Anpassung aufgrund von Abweichungen zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den baulichen Gegebenheiten vor Ort. Eine landes- und regionalplanerische Bewertung der Planung ist zudem im Sinne planerischer Abschichtung bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt, die das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ darstellt (siehe *3.2 Flächennutzungsplan*).

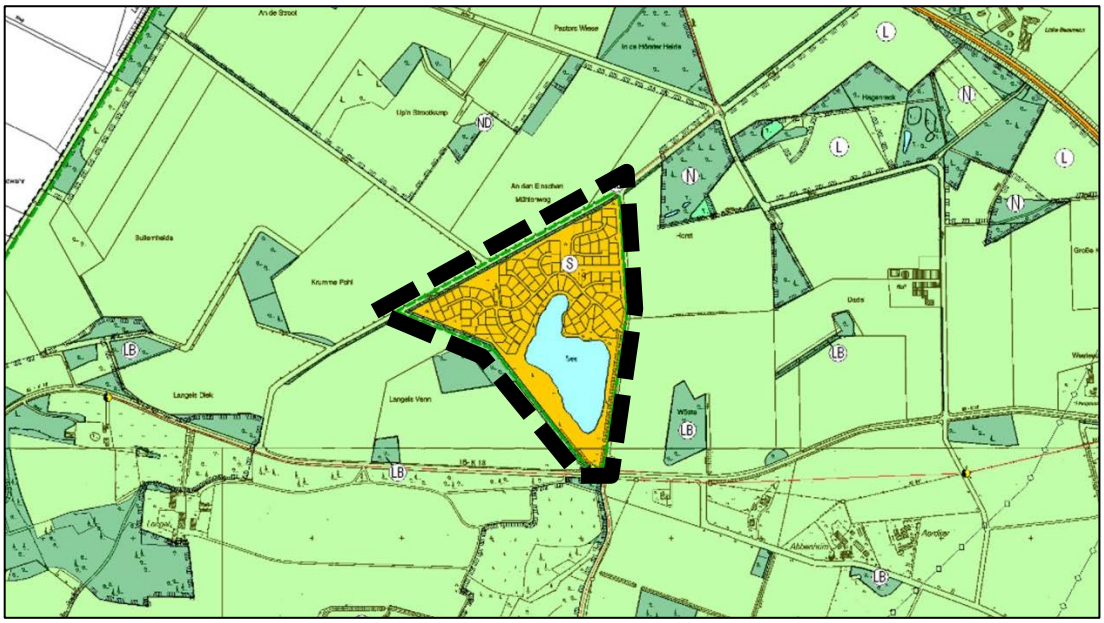
Der Planung kann infolgedessen die Erfüllung des Anpassungsgebotes gemäß § 1 (4) BauGB attestiert werden.



Regionalplan Münsterland (Stand: Bekanntmachung vom 27.06.2014) mit Darstellung des Plangebietes - Ausschnitt, ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: Neubekanntmachung 2010) stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche 19 - Erholung“ dar. Hiervon ausgenommen ist der See selbst, der als Wasserfläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan entspricht sowohl bislang als auch mit der geplanten 1. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und erfüllt somit die Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB.



Flächennutzungsplan (Stand: Neubekanntmachung 2010) mit Darstellung des Plangebietes - Ausschnitt, ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan Warendorf-Milte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Warendorf-Milte.

4 Situationsbeschreibung

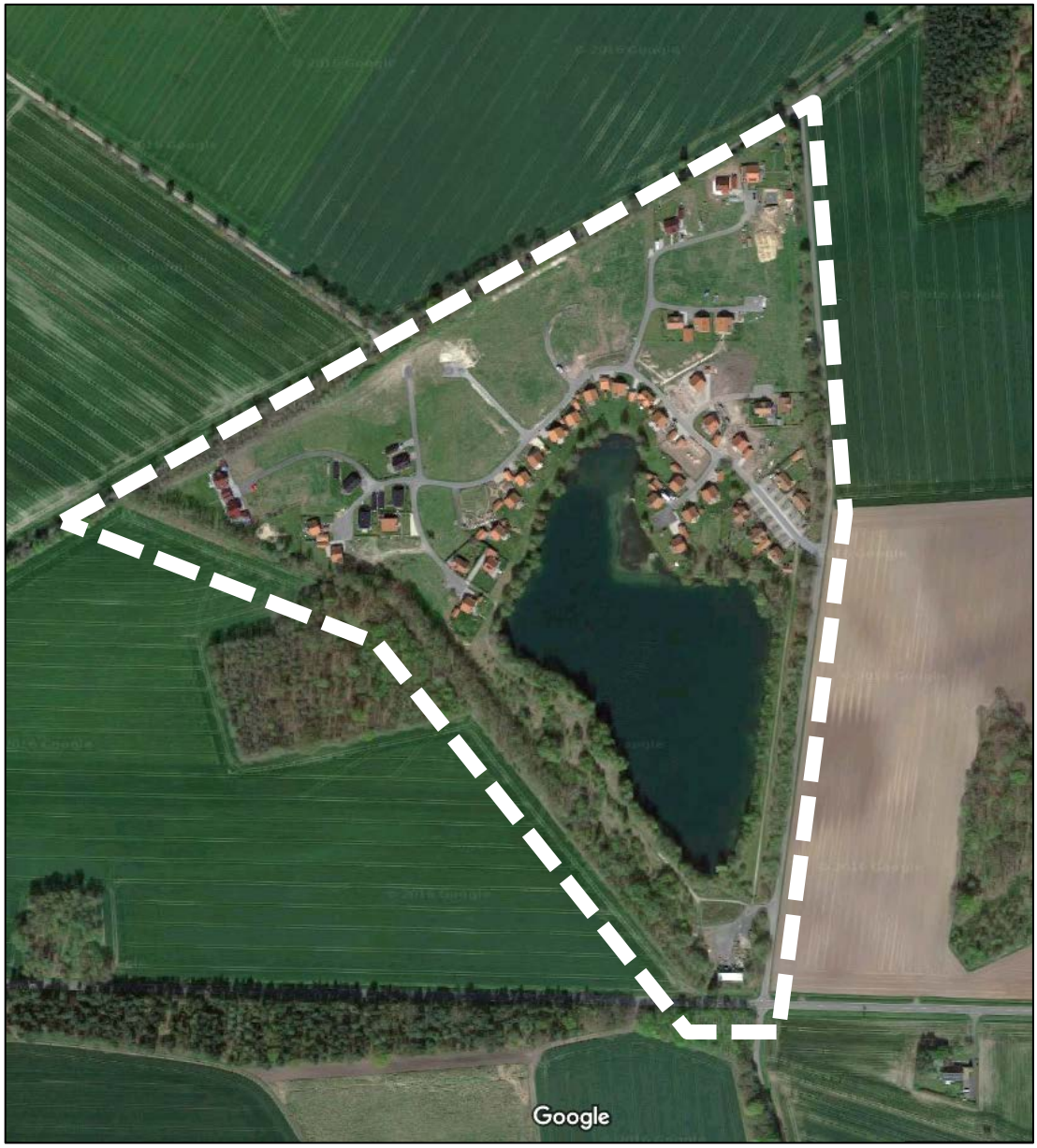
Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteiles Milte an der Kreisstraße K18, über die i.V.m. den angrenzenden Wirtschaftswegen die Erschließung des Wochenendhausgebietes sichergestellt ist. Das Umfeld ist von landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die stellenweise von Waldstrukturen durchsetzt sind.
Zentral im Plangebiet befindet sich die Wasserfläche des ehemaligen Baggersees, an dessen Nordseite sich die Wochenendhausbebauung gruppiert. Aktuell sind von den ursprünglich im Bebauungsplan projektierten rd. 100 Wochenendhäusern 44 Stück, im Wesentlichen in direkter Ufernähe entlang der Haupterschließungsstraße, errichtet worden. Weitere kleinere Gruppen errichteter Wochenendhäuser befinden sich im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes. Diese Cluster unterscheiden sich im Wesentlichen in der Wahl der Fassadenmaterialien und -farben. Im Eingangsbereich wurden zu Beginn der Vermarktung zunächst eine kleine Musterhaussiedlung im „Schwedenhaus“-Stil mit dunkelrotem Anstrich und ein zentraler Parkplatz errichtet. Die weitere Entwicklung erstreckte sich dann entlang der Haupterschließungsstraße. Entlang dieser wurde die ursprünglich geplante Fachwerkhausbebauung umgesetzt. Die Gebäude am Ende der Haupterschließungsstraße wiederum sind im Stile eines Holzblockhauses errichtet, während die beiden Gebäude im äußersten Nordwesten dem Stil eines „Schwedenhauses“ nachempfunden sind, hier jedoch mit dunkelblauem Anstrich. Die Gebäude im Nordosten des Plangebietes wurden mit einer weißen Putzfassade mit anteiligen Holzverkleidungen versehen. Anhand dieser Clusterbildung lässt sich erkennen, dass bei der Vermarktung und Errichtung der Gebäude auch Aspekte einer gestalterischen Ordnung berücksichtigt wurden, wenngleich nach der im Jahr 1994 erlassenen Gestaltungssatzung lediglich die Fachwerkhäuser und die Holzblockhäuser vorgesehen waren.

Der südliche Teil des Plangebietes ist von der Wasserfläche (etwa 3 ha) dominiert, deren Uferbereich weitgehend von Gehölzen bewachsen ist. Entlang der westlichen und östlichen Uferbereiche verlaufen unbefestigte Wege.

An der Südspitze des Plangebietes befindet sich ein Versorgungsgebäude, das ursprünglich die Funktion der Trinkwasserversorgung hatte. Diese Funktion wurde inzwischen jedoch gänzlich aufgegeben. Aktuell ist das Gebäude somit ohne Funktion. Separat nordöstlich des Gebäudes befindet sich ein privates Schmutzwasserpumpwerk zur Abwasserentsorgung, welches geführt über ein privates Kanalsystem am Milter Schützenplatz ins öffentliche mündet. Südwestlich des Gebäudes befindet sich eine private Trafokundenstation. Eine weitere private Trafokundenstation befindet sich im Nordosten. Aufgrund seiner Nähe zu den Wohnhäusern dient diese der Stromversorgung des gesamten Wochenendhausgebietes.

Der entlang der Ostseite des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg ist Teil der Radwanderroute „Grenzgängerroute Teuto-Ems“, wodurch eine Einbindung des Plangebietes in den regionalen Freizeitradverkehr gegeben ist.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen von aufgeschütteten und gehölzbewachsenen Wällen umgeben.



Google-Luftbild mit Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab

5 Änderungsinhalte / Planungsrechtliche Festsetzungen

Das grundsätzliche Plankonzept, das ein Wochenendhausgebiet an der Nordseite des Sees mit einer kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung vorsieht, bleibt bestehen. Änderungen ergeben sich im Wesentlichen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften, da die errichtete Bebauung in der Gestaltung zum Teil wesentlich von den im Bebauungsplan aus den 1970er Jahren vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften und der ergänzend erlassenen Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 abweicht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Anpassung der Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand. Zudem wird eine sich an die neuen Gegebenheiten angepasste Wegeführung des Rundwanderweges aufgezeigt, da der ursprüngliche Verlauf nur durch kostenintensive Mittel umsetzbar wäre, da im nördlichen inneren Kurvenradius sowie im Bereich der Landzunge der Uferbereich abgesackt ist und der ursprünglich vorgesehene Wegeverlauf somit überflutet wäre.

Das ursprünglich an der Südseite des Sees geplante Sondergebiet SO II (Ladengeschäft und Unfallstation) soll ersatzlos gestrichen werden, da der Bedarf hierfür auch weiterhin nicht gesehen wird.

Vor dem Hintergrund des Planungsanlasses und der Ziele des Bebauungsplanes (siehe *2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren*) sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 BauNVO soll der nördliche Teil des Plangebietes auch weiterhin als Sondergebiet, das der Erholung dient (hier: Wochenendhausgebiet) festgesetzt werden. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO4) sind gemäß § 10 (3) BauNVO nur Wochenendhäuser zulässig.

Wochenendhausgebiete dienen gemäß der in der BauNVO zugesprochenen Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt. Die Lage von Wochenendhausgebieten zeichnet sich zumeist durch ein landschaftlich geprägtes Umfeld aus. Das Seedorf Hörster Heide erfüllt beide Voraussetzungen für eine Festsetzung eines Wochenendhausgebietes nach § 10 (3) BauNVO, sodass folglich auch weiterhin dieser Baugebietstyp der geeignete für den Nutzungszweck des Seedorfes ist. Eine dauerhafte Nutzung ist nicht zulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Charakter des Gebietes mit seinen vorhandenen Baurechten erhalten bleibt und kein Wohngebiet im Außenbereich entsteht. Denn nur der zeitlich begrenzte Aufenthalt im Wochenendhaus und die damit verbundene eingeschränkte Nutzungsintensität im Baugebiet rechtfertigen die naturnahe Lage und die geringeren Erschließungserfordernisse.

Der zeitlich begrenzte Aufenthalt bzw. der Ausschluss einer Dauerwohnnutzung lassen sich im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nur indirekt steuern. Eine Dauerwohnnutzung ist in Wochenendhausgebieten unzulässig, da in Folge einer Dauernutzung gemeindliche und sonstige öffentlichen Einrichtungen ungewollt zusätzlich belastet werden können. Stellenweise ist jedoch an dem Bauvolumen und der Nutzung die Tendenz zur planerisch unerwünschten Etablierung einer Dauer-Wohnnutzung erkennbar. Durch eine Modifizierung der Festsetzungen soll auch eine ausschließliche Nutzung als Wochenendhausgebiet sichergestellt werden. Die Baunutzungsverordnung sieht in § 10 (3) zwingend die Begrenzung der zulässigen Grundflächen vor. In Verbindung mit dieser Begrenzung kann über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und Gebäudehöhen) und zur Baugestaltung (Dachformen und -neigungen) eine Beschränkung der Grundstücksaus-

nutzbarkeit vorgegeben werden, die deutlich geringer ausfällt als in einem „normalen Wohngebiet“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt werden.

Gemäß § 10 (3) BauNVO ist bei der Festsetzung eines Wochenendhausgebietes die Grundfläche der Wochenendhäuser zu begrenzen. Diese Begrenzung hat der rechtskräftige Bebauungsplan bereits vorgesehen und auf maximal 60 m² festgesetzt, was bei den bereits errichteten Gebäuden auch überwiegend eingehalten wurde. In der Vergangenheit wurden zusätzlich überdachte Terrassen errichtet, die nach damaliger Rechtslage nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren.
Dies ändert sich nunmehr mit der aktuell anzuwendenden BauNVO 1990. Danach sind überdachte Terrassen, die in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen, auf die Grundfläche anzurechnen. Diese Verschärfung soll auch dazu beitragen, die Nutzung als Wochenendhausgebiet zu betonen und eine illegale Nutzungsänderung zu Dauerwohnen möglichst unattraktiv zu machen.
Lediglich nicht überdachte Terrassen in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper sollen darüber hinausgehend bis zu einer Größe von 10 m² zulässig bleiben.

Neben dieser Begrenzung der Grundfläche für die Wochenendhäuser werden die Grundflächen der zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze ebenfalls begrenzt:
- Einhausung für Trinkwasserbrunnen: Max. 5 m² Grundfläche
- Stellplätze / überdachte Stellplätze: Max. 18 m² Grundfläche (3,00 x 6,00 m)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach diesen Maßgaben (textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3) zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden von Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen komplettiert, um auch die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen zu regeln:
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Traufhöhe: Max. 3,40 m

Die Zahl der Vollgeschosse soll weiterhin auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt bleiben, da ein zweites Vollgeschoss in einem Wochenendhaus einerseits nicht erforderlich erscheint und andererseits die Problematik des Dauerwohnens verschärfen würde. Eine Überprüfung der in dem Gebiet bereits vorhandenen Wochenendhäuser hinsichtlich ihrer Traufhöhe hat ergeben, dass diese sich in der Spanne von 2,75 m bis 4,55 m bewegt, wobei nur ein sehr geringer Anteil die festgesetzte max. Traufhöhe von 2,75 m einhält. Da die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe nicht den tatsächlichen baulichen Bestand widerspiegelt, wurde dieses Maß auf 3,40 m erhöht. Mit dieser Traufhöhe wird der Großteil der Bestandsgebäude erfasst und ein Spielraum zugelassen, der für ein Wochenendhausgebiet mit einem zeitlich begrenzten Aufenthalt als vertretbar gehalten wird.
Zudem wird diese Festsetzung dadurch ergänzt, dass die Oberkante der Erdgeschossfußböden mindestens 0,15 m über dem unteren Bezugspunkt, also der Erschließungsstraße (siehe nachfolgender Absatz), liegen muss. Ziel dieser Festsetzung ist, die flächige Gründungstiefe der Wochenendhäuser zu begrenzen, da es in der Vergangenheit vereinzelt zu Grundwasserabsenkungen mit unerlaubten Einleitungen gekommen ist, die dadurch vermieden werden sollen. In diesem Zusammenhang wird auch die Unterkellerung der Wochenendhäuser ausgeschlossen.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gilt der dem jeweiligen Bauvorhaben nächstgelegene, innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzte NHN-Höhenpunkt. Grundlage für die festgesetzten Höhenpunkte ist ein Aufmaß von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur „Spitthöver Vermessung“ (Essen) aus dem Jahre 2016.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsteht eine dem Nutzungszweck angemessene, kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Seedorfes, die für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt ausgelegt ist.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 10 (3) Satz 1 BauNVO sind Wochenendhäuser in entsprechenden Sondergebieten grundsätzlich nur in offener Bauweise zulässig. Darüber hinaus wäre die Errichtung von Hausgruppen gemäß § 10 (3) Satz 2 BauNVO zulässig, sofern der Bebauungsplan dies explizit allgemein oder ausnahmsweise zulässt. Hierauf soll im Fall des Seedorfes Hörster Heide verzichtet werden, da Hausgruppen nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bislang nicht zulässig waren und auch in der Örtlichkeit keine Hausgruppen vorhanden sind. Die Bauweise soll folglich auch weiterhin auf eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern beschränkt bleiben.

Aufgrund der vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichenden Ausführung der Erschließungsstraßen wurden im Zuge der Änderung u.a. die Baufenster an die bestehende Straßenführung angepasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Um einer Einheitlichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche nachzukommen, sind die Baufelder mit einer Tiefe von 10,00 m entlang der Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Angesichts der begrenzten Grundfläche der Wochenendhäuser (siehe *5.2 Maß der baulichen Nutzung*) bietet diese Tiefe der Baufenster eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken bei gleichzeitiger Vorgabe einer einheitlichen straßenbegleitenden Gebäudestellung.

So wurde das Sondergebiet an mehreren Stellen entsprechend der tatsächlichen Verkehrsfläche erweitert und zusätzliche Bauflächen geschaffen. Ziel dieser Ergänzung ist eine höchstmögliche Ausnutzung der bisher untergenutzten Erschließungsstraßen.

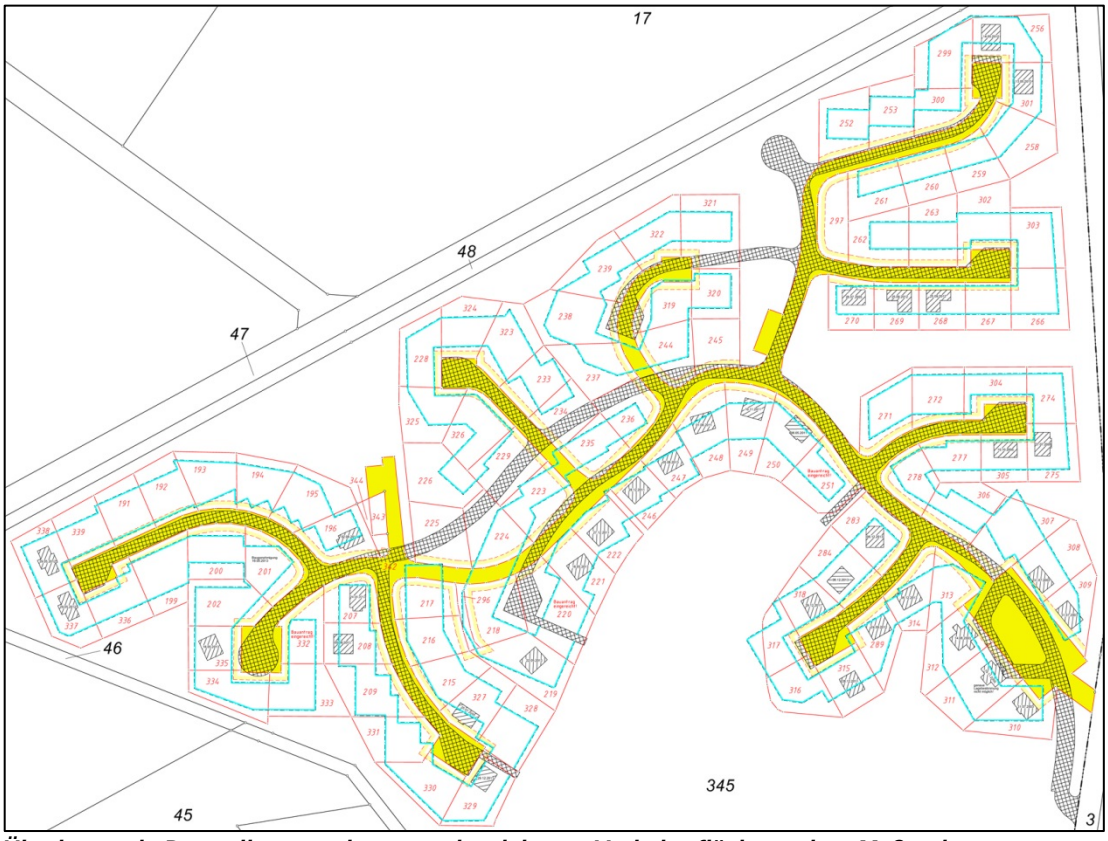
An anderer Stelle sind im Bereich des nördlichen Seeufers aufgrund des veränderten Uferverlaufes zwei Baugrundstücke entfallen, da diese mittlerweile nahezu komplett geflutet sind und somit in der Wasserfläche liegen (Flurstücke 316 und 317). Bleibt die Flachwasserzone im Bereich der gefluteten Grundstücke bestehen, fördert dies langfristig die Diversität des Sees. Zudem ist es auch im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sinnvoll, den Eingriff in die Gewässersohle soweit wie möglich zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der Sondergebietsfläche im Bereich der Flurstücke 316 und 317 zurückgenommen und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wasserfläche sowie als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Wie bereits in Punkt *2 Anlass und Ziele der Planung* beschrieben, ist ein wesentlicher Aspekt für die Erforderlichkeit der Planung die stellenweise deutliche Abweichung zwischen den im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Wegeverläufen (als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt) und den tatsächlich errichteten Verkehrsflächen. Die tatsächlichen Wegeführungen sollen als private Straßenver-

kehrsflächen festgesetzt werden. Die nachstehende Abbildung zeigt für einen Ausschnitt eine Überlagerung der ursprünglichen Konzeption (schwarz schraffiert) und der tatsächlich errichteten Verkehrsflächen (gelb).

Für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (hier: Zuwegungen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten) wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine maximale Gesamtbreite von 4,50 m festgesetzt. Mit diesem Wert können für den Nutzungszweck geeignete Zufahrtsbreiten von 3,00 m und Zuwegungsbreiten von 1,50 m gewährleistet werden.

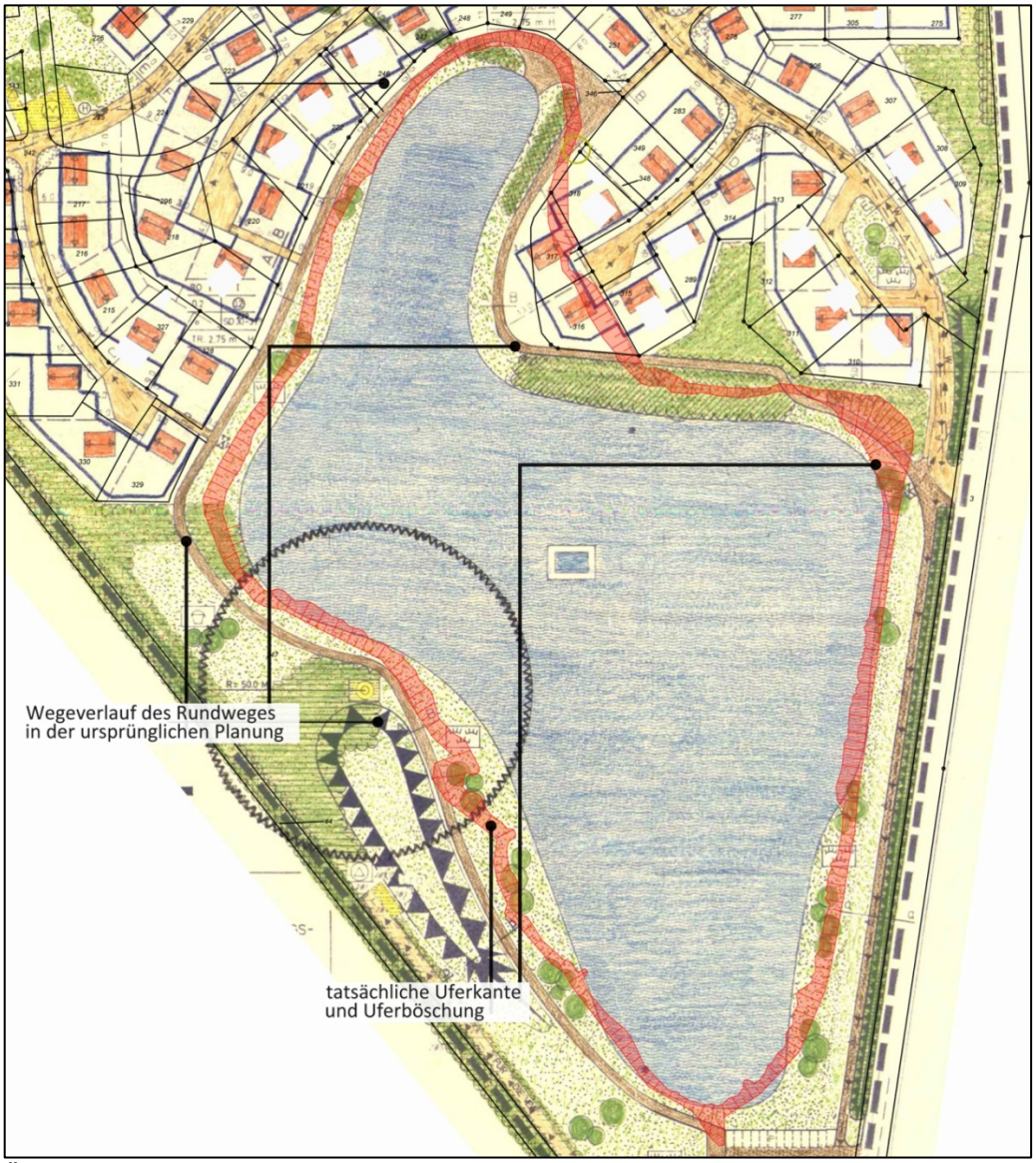


Überlagernde Darstellung geplanter und errichteter Verkehrsflächen, ohne Maßstab

Ein weiterer Planungsanlass besteht in der Berücksichtigung eines für die Allgemeinheit nutzbaren Rundweges um den See, der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, bis heute jedoch nicht umgesetzt worden ist.
Auffällig ist zunächst, dass der ursprünglich geplante Verlauf des Rundweges nicht mehr bzw. nur unter erheblichem Aufwand umsetzungsfähig ist. Dieser verläuft im Nordosten im Bereich der Landzunge deutlich über vorhandene Wasserflächen (siehe nachstehende Abbildung). Die beiden Grundstücke vor Kopf der dortigen Wendeanlage (Flurstücke 316 und 317) liegen weitgehend im Bereich der heutigen Wasserfläche, sodass der ursprünglich geplante Wegeverlauf dort z.T. mehr als 20 m vom aktuellen Ufer entfernt im Wasser liegen würde. Die Realisierung dieses ursprünglich geplanten Weges wäre somit nur möglich, wenn erhebliche Aufschüttungen erfolgen oder bauliche Lösungen über bspw. Stege umgesetzt werden würden. Die neue Wegeplanung bezieht daher in die konzeptionellen Überlegungen ein aktuelles Uferaufmaß ein.

Um aufwändige Maßnahmen wie Aufschüttung oder Verbau der Uferböschung zur Realisierung eines komplett um das Seeufer verlaufenden Rundweges zu vermeiden, wurde eine alternativen Wegeführung entwickelt. In dieser wird das Seeufer im östlichen, südlichen und westlichen Bereich durch einen uferbegleitenden Fuß- und Radweg erfahrbar gemacht. Im nördlichen Bereich hingegen ist eine Wegeführung

über die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes vorgesehen. Nordwestlich des Sees ist ein Anschluss der öffentlichen Wegefläche an die private Verkehrsfläche geplant, die dann über die innere Haupterschließung bis zur Zufahrt zum Wochenendhausgebiet im Nordosten führt. Hierfür sieht der Bebauungsplan vor, dass die betroffenen Verkehrsflächen mit Geh- und Fahrrechten für den Fuß- und Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Der an der südwestlichen Uferseite verlaufende Abschnitt des Weges wird mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Grundlage für die Verortung bzw. den genauen Verlauf in dem Bereich ist eine vermessungstechnische Aufnahme des bereits heute dort vorhandenen unbefestigten Weges (Spitthöver Vermessung, Essen, 08/2017).



Überlagernde Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des aktuellen Uferaufmaßes (rot), ohne Maßstab

5.5 Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

Die verbleibenden Flächen außerhalb der Sondergebiets- und Verkehrsflächen werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit Ausnahme der zwei zusätzlich geplanten Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebietes kann damit gewährleistet werden, dass die landschaftliche Einbindung des Seedorfes auch weiterhin erhalten bleibt und diese Flächen keinerlei baulicher Nutzung zugänglich gemacht werden.

Mit diesem Planungsziel einher geht die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB, mit der die vorhandenen Bepflanzungen der Randbereiche des Plangebietes inkl. der dortigen Wallhecken sowie die Pflanzstruktur im Uferbereich des Sees gesichert werden sollen. Es ergeht zudem die Festsetzung, dass die vorhandenen Bepflanzungen und die Wallhecken in diesen Bereichen bei Verlust entsprechend mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen sind.

Der vorhandene Baumbestand ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf geschützt. Hiervon ausgenommen sind Bäume, deren Standort innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksflächen liegt, die ersatzlos gefällt werden dürfen.

5.6 Wasserflächen

Der See wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Die Abgrenzung dieser erfolgt nach einem aktuellen Uferaufmaß.

5.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt sowohl Nebenanlagen als auch Garagen gänzlich aus. Lediglich ein befestigter Stellplatz mit maximalen Maßen von 3,00 x 6,00 m ist bislang zulässig. Einfriedungen sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zu den öffentlichen Verkehrsflächen in Form eines max. 20 cm hohen Kantensteines zulässig, ebenso gemäß der Gestaltungssatzung von 1994, die zudem ergänzend regelt, dass Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig sind.

Im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung ist erforderlich, die restriktiven Festsetzungen zu Nebenanlagen z.T. zu lockern. Zur Trinkwasserversorgung ist auf jedem Baugrundstück die Anlage eines Trinkwasserbrunnens erforderlich. Ausschließlich für diesen Zweck darf ein Nebengebäude (Grundfläche: max. 5 m²) errichtet werden. Dieses hat einen Mindestabstand von 3,00 m zu festgesetzten Verkehrsflächen einzuhalten. Eine Errichtung dieser Nebenanlagen zur Einhausung des Trinkwasserbrunnens soll nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden dürfen, um hier keinen Ansatzpunkt für eine Vergrößerung der auf 60 m² beschränkten Grundfläche der Hauptbaukörper zu bieten.
Einfriedungen sind nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften (Festsetzung Ziffer C.2.2 zulässig (siehe *5.9 Örtliche Bauvorschriften*).

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen ist im Bebauungsplan bislang geregelt, dass je Baugrundstück ein Stellplatz mit einer maximalen Grundfläche von 3,00 x 6,00 m zulässig ist. Dies erscheint vor dem Hintergrund des Nutzungszwecks eines Wochenendhausgebietes mit zeitlich begrenztem Aufenthalt, in dem die Wahrung der Ruhe und Erholung im Vordergrund stehen sollte, grundsätzlich ausreichend. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass die Festsetzung zur Zulässigkeit leidglich eines Stellplatzes je Baugrundstück dadurch umgangen worden ist, dass bspw. ein Baugrundstück ausschließlich für den Zweck der Errichtung eines weiteren überdachten Stellplatzes für ein benachbartes Wochenendhaus genutzt worden ist. Daher soll sich die Festsetzung künftig sinngemäß nicht mehr „1 Stellplatz je Baugrundstück“ sondern „1 Stellplatz je Wochenendhaus“ lauten.
Aufgrund der vielen vorhandenen überdachten Stellplätze soll die Festsetzung zudem dahingehend ergänzt werden, dass eine Überdachung dieses einen Stellplatzes nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen Ziffer C.1.1 und C.2.1) zulässig sein soll.

Zusammengefasst sollen somit mit Ausnahme eines Trinkwasserbrunnens (siehe Festsetzung C.2.1), Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften (siehe Festsetzung C.2.2) sowie Zuwegungen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten (siehe Festsetzungen B.4 und B.5) Nebenanlagen unzulässig sein.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Gemäß § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB werden Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Dies betrifft im Wesentlichen vorhandene Versorgungsanlagen:

- Trafostation im Nordosten zwischen SO4 und dem Wall (Zweckbestimmung „Elektrizität“)
- Trafostation in der Südspitze des Plangebietes (Zweckbestimmung „Elektrizität“):
- Schmutzwasserpumpwerk in der Südspitze des Plangebietes (Zweckbestimmung „Abwasser“)

Darüber hinaus wird eine Fläche für die Abfallbeseitigung an der südöstlichen Zuwegung festgesetzt, die für die Anlage einer Müllsammelstelle vorgesehen ist. Diese Fläche grenzt an den östlichen Rand des Geltungsbereiches und damit an die dortige öffentliche Verkehrsfläche. Um das Gebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anschließen zu können ist die Lage an einer öffentlichen Wegefläche erforderlich, da die öffentlichen Abfuhrunternehmen private Flächen aus Versicherungs- und Sicherheitsgründen nicht befahren. Die Abfallabholung kann mit der Lage der festgesetzten Fläche gewährleistet werden. Diese Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Abfall“ versehen.

In der Südspitze des Plangebietes befindet sich zudem ein Versorgungsgebäude, dessen ursprüngliche Funktion als Trinkwasserpumpwerk mittlerweile jedoch aufgegeben wurde und die Trinkwasserversorgung über individuell auf den Baugrundstücken zu errichtende Trinkwasserbrunnen erfolgt. Für das Gebäude wird daher keine Festsetzung als Versorgungsfläche vorgenommen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW soll der Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften auch künftig Vorgaben zur Baugestaltung machen. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde als Grundlage für diese Festsetzungen zunächst einerseits betrachtet, welche baugestalterischen Merkmale vor Ort im baulichen Bestand vorhanden sind und andererseits, welche örtlichen Bauvorschriften in dem ursprünglichen Bebauungsplan und der ergänzenden Gestaltungssatzung von 1994 vorgegeben sind. Entsprechend dieser Bestandsaufnahme wurden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften entwickelt. Aufgrund der künftig im Bebauungsplan selbst geregelten gestalterischen Festsetzungen besteht keine Notwendigkeit mehr für die separate Gestaltungssatzung. Mit Rechtskraft der geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll die Gestaltungssatzung von 1994 aufgehoben und in ihrem Regelungsinhalt durch die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungsplanänderung ersetzt werden.

Fassadengestaltung

Die ursprünglichen gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes von 1977 haben ausschließlich die Errichtung von Fachwerkhäusern vorgesehen. Hierzu wurden Vorgaben zur Größe der Ausfachungsfelder und zur äußeren Gestaltung gemacht:

Fachwerkhäuser	
Größe der Endfelder (B x H)	1,00 x 0,80 m
Größe der Ausfachungsfelder (B x H)	0,90 x 0,80 m
Farbe der Ausfachung	roter bis dunkelbrauner Verblender, weiß gestrichener Putz
Holz des Fachwerkes	weiß, grün oder hellbraun bis schwarz
Fenster	Sprossenfenster

1994 wurde für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung erlassen, die zur Zulässigkeit der Fassadengestaltung darauf aufbauend die nachstehenden gestalterischen Vorgaben trifft. Die wesentliche Änderung besteht in der ergänzenden Zulässigkeit von Holzblockhäusern, während bzgl. der Ausgestaltung der Fachwerkhäuser lediglich geringfügige Modifikationen der Vorgaben von 1977 vorgenommen wurden.

Fachwerkhäuser	
Größe der Endfelder (B x H)	0,90 - 1,20 x 0,80 - 0,90 m
Größe der Ausfachungsfelder (B x H)	0,80 - 1,10 x 0,80 - 0,90 m
Farbe der Ausfachung	roter bis dunkelbrauner Verblender, weiß gestrichener Putz
Holz des Fachwerkes	weiß, grün, rot oder braun bis schwarz
Fenster	Sprossenfenster
Holzblockhäuser	
Farbe	Anstrich unzulässig

Die Bestandserfassung im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung hat gezeigt, dass neben den gemäß der Gestaltungssatzung von 1994 vorgesehenen Fachwerk- und Holzblockhäusern zwei weitere „Fassadentypen“ im Plangebiet vertreten sind. Dies sind zum einen Holzhäuser im „Schwedenhaus“-Stil (sowohl mit dunkelrotem als auch mit dunkelblauem Anstrich) und zum anderen weiß verputzte Gebäude mit einem untergeordneten holzverkleideten Fassadenanteil. Da sich die unterschiedlichen Fassadentypen jeweils in Bereichen des Plangebietes konzentrieren (siehe *4 Situationsbeschreibung*), sollen die baugestalterischen Festsetzung zur Fassadengestaltung die vorhandene Gebietsprägung berücksichtigen und für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes (SO1 - SO4) unterschiedliche Fassadengestaltungen vorschreiben, die den jeweiligen (Teil-) Gebietsprägungen entsprechen:

Sondergebiete SO1: Fachwerkhäuser	
Farbe der Ausfachung	roter bis dunkelbrauner Verblender / weiß gestrichener Putz
Holz des Fachwerkes	Ohne Anstrich / mit braunem Anstrich
Sondergebiete SO2: Holzblockhäuser	
Fassadenmaterial	Holzstämme
Farbe	Ohne Anstrich
Sondergebiete SO3: „Schwedenhäuser“	
Fassadenmaterial	Holzschalungen
Farbe	Dunkelrot / dunkelblau / naturbelassen
Sondergebiete SO4: „Putzgebäude“	
Fassadenmaterial	Putz / max. 1/3 mit Holzschalungen
Farbe	Putz: weißer / gebrochen weißer Anstrich Holzschalungen: Naturbelassen

In den örtlichen Bauvorschriften werden zulässige Farben unter Angabe von RAL-Farbtönen angegeben.

Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Dachform haben sowohl im ursprünglichen Bebauungsplan von 1977 als auch nach der Gestaltungssatzung von 1994 Sattel- und Krüppelwalmdächer vorgesehen. Bis heute sind sämtliche Wochenendhäuser jedoch ausschließlich mit Satteldächern errichtet worden. Aus diesem Grund soll die Festsetzung zur Dachform im Hinblick auf ein zusammenhängendes baugestalterisches Erscheinungsbild des Wochenendhausgebietes restriktiver ausgelegt werden und ausschließlich Satteldächer zulässig sein. Als Ergänzung soll hierzu festgesetzt werden, dass die Satteldächer gleichschenklig anzulegen sind, was ebenfalls dem vorhandenen baulichen Bestand entspricht.

Die Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung orientieren sich ebenfalls direkt an der vorhandenen baulichen Prägung des Wochenendhausgebietes. Als zulässige Dachneigung haben sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan von 1977 (30 - 37°, ± 3°) als auch die Gestaltungssatzung von 1994 (18 - 38°) Spielräume zulässiger Dachneigungen vorgegeben. In der Örtlichkeit zeigt sich, dass mit einer Ausnahme ausschließlich Dachneigungen von 40° bei den Hauptbaukörpern vorliegen. Aus diesem Grund wird mit dem Ziel eines einheitlichen baugestalterischen Erscheinungsbildes des Wochenendhausgebietes für die Hauptbaukörper eine Dachneigung von 40° vorgegeben.

Hinsichtlich der Dacheindeckung wurden 1977 ursprünglich rote bis schwarze Dachziegel festgesetzt, die Farbwahl der Ziegel wurde 1994 schließlich auf ausschließlich rote Töne beschränkt. Aktuell sind in der Örtlichkeit überwiegend rote Dachziegel vorhanden. Lediglich die Holzblockhäuser im mittleren Nordwesten des Plangebietes (geplantes SO2) wurden einheitlich mit anthrazitfarbenen Holzschindeln eingedeckt. Künftig soll diese Systematik auch weiterhin fortgeführt werden: In den SO2-Gebieten (Holzblockhäuser) sollen ausschließlich anthrazitfarbene Holzschindeln als Dacheindeckungen zulässig sein. In den übrigen Sondergebieten sind nur Dachziegel in Naturrot oder ähnlich und matter Optik zulässig, die sich in den ländlichen Raum entsprechend einfügen. Die zulässigen Farbtöne werden im Bebauungsplan unter Angabe von RAL-Farbcodes vorgegeben.
Aufgrund der hohen Bedeutung, welche der Nutzung von erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie im Bauplanungsrecht zugesprochen wird, soll die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen grundsätzlich ermöglicht werden. Um dem Planungsziel einer einheitlichen Dachlandschaft jedoch nicht grundsätzlich zu widersprechen, wird eine Festsetzung ergänzt, dass eine Abweichung von der festgesetzten Farbe und Materialität der Dacheindeckung ausschließlich im Falle der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen auf den Dachflächen durch die Photovoltaik- und Solarthermie-Module selbst zulässig ist.

Dachaufbauten sollen im gesamten Plangebiet unzulässig sein. Dies entspricht auch den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, der Dachaufbauten ebenfalls ausgeschlossen hat. Dieser Ausschluss soll vorgenommen werden, um die Kubatur der Hauptbaukörper bzw. konkret die Ausnutzbarkeit der Obergeschosse zu begrenzen, was angesichts des Nutzungszwecks eines Wochenendhausgebietes ohne Dauerwohnnutzung sinnvoll erscheint. Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sollen ebenfalls unzulässig sein, um in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Dachaufbauten eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Dachüberstände bei Hauptgebäuden dürfen maximal 1,00 m betragen.

Gestaltung von Nebenanlagen und Stellplätzen

Einhausungen der Trinkwasserbrunnen und überdachte Stellplätze sind als Holzkonstruktionen mit gleichschenkligen Satteldächern (Dachneigung 30°) zu errichten und hinsichtlich der Dacheindeckung dem jeweiligen Hauptbaukörper anzugleichen. Ziel dieser Festsetzung ist eine gestalterische Einheit der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken bzw. in den einzelnen Sondergebieten.

Einfriedungen sind nur außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche zulässig. Sie sind als lebende Hecken (heimische, standortgerechte Gehölze) oder als offene Holzzäune ohne Anstrich (z.B. Staketenzäune), nicht blickdicht mit mind. 4 cm Abstand zwischen den einzelnen Hölzern anzulegen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Stabgitterzäune dürfen zum Einsatz kommen, wenn sie in eine Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter einer Hecke errichtet werden, sodass sie von außen nicht sichtbar sind.

Im SO3 an der Zufahrt zum Plangebiet dürfen bis zu 1,20 m hohe Einfriedungen auch straßenseitig innerhalb der Vorgartenfläche errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird die örtliche Situation aufgegriffen, in der unmittelbar an den dort vorhandenen Besucherstellplätzen Einfriedungen errichtet worden sind.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Unterbrechung für Zufahrten und Zuwegungen darf je Baugrundstück insgesamt maximal 4,50 m betragen. Mit dem Maß von 4,50 m sind eine Zufahrtsbreite von 3,00 m und eine Zuwegung mit einer Breite von 1,50 m realisierbar.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Trinkwasserbrunnen im Sinne einer Einzelversorgung der Baugrundstücke. Ein Anschluss des Plangebietes an öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen besteht nicht und ist nicht geplant.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle Beckum soll die Löschwasserversorgung über einen Saugschacht sichergestellt werden, über den das erforderliche Löschwasser im Bedarfsfall aus dem See zu entnehmen ist. Der Schacht ist im Bereich der festgesetzten Grünfläche zwischen den Flurstücken 222 und 246 vorzusehen und bis an die Haupterschließung zu verlegen. Da diese Stelle von einem Löschfahrzeug anfahrbar sein muss, wird in der Verkehrsfläche an der Stelle eine Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug mit den Maßen von 4,00 x 10,00 m gekennzeichnet und die vorhandene Verkehrsfläche in Gegenlage entsprechend vergrößert. Einzelheiten zur Ausgestaltung des Saugschachtes sind mit der Brandschutzdienststelle Beckum und dem städtischen Ordnungsamt abzustimmen.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung des auf Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Systeme mit Versickerungsrigolen mit einer Kiespackung 16/32 mm, die mit Sicherheitsentlastungen an den See angeschlossen werden.

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierzu können dezentrale Versickerungsrigolen auf den Baugrundstücken angelegt werden, die in einer Kiespackung 16/32 mm angeordnet und mit Sicherheitsentlastungen an die straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systeme anzuschließen sind.
Die Ausführungen im „Einleitungsantrag Erschließung Wohnpark „Lavita“ in der Stadt Warendorf / Ortsteil Milte“ (ISW Ingenieur Sozietät GmbH, Borken, 12/2003) und der zugehörigen Erlaubnis des Kreises Warendorf vom 12.02.2004 sind zu beachten.
Nach Ablauf dieser Einleitungserlaubnis am 01.03.2024 ist von jedem Grundstückseigentümer ein eigener Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers (Versickerung) bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine private Freigefällekanalisation in ein privates zentrales Schmutzwasserpumpwerk geführt und von dort über eine private Druckrohrleitung an den Bestandsschacht der Stadt Warendorf übergeleitet. Das Schmutzwasserpumpwerk befindet sich in der Südspitze des Plangebietes und wird entsprechend der Bestandssituation gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

6.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch zwei vorhandene private Trafostationen. Diese befinden sich zum einen im Süden und zum anderen im Nordosten des Plangebietes und werden der Bestandssituation entsprechend gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist zur Wärmeversorgung nicht an das öffentliche Gasleitungsnetz angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt individuell über Öfen in den Wochenendhäusern, die mit Holz betrieben werden.

6.4 Abfallentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Abfallentsorgung bzw. -abholung soll in der hierfür festgesetzten Fläche an der südlichen Zuwegung zum Plangebiet erfolgen. Hier ist eine Müll-Sammelstelle einzurichten, von der das Abfuhrunternehmen der Stadt Warendorf den Müll abholt. Die Dimensionierung dieser Fläche ist für die Aufstellung von Sammelcontainern für 100 Haushalte à 2 Personen ausreichend (da es sich im Wochenendhausgebiet um zeitlich begrenztes Wohnen handelt, wird mit 100 Haushalten kalkuliert). Zur Errichtung der Müll-Sammelstelle sieht der Bebauungsplan eine Fläche für die Abfallbeseitigung neben der südlichen Zuwegung zum Rundweg vor, an der sich heute bereits eine Zufahrt zum Plangebiet befindet. Die Festsetzung der Fläche erfolgt an der Plangebietsgrenze im Bereich der Böschung, damit diese an eine öffentliche Fläche angrenzt und direkt von dieser aus bedient werden kann.

7 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt. Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Planbereich bekannt.

Der Bebauungsplan wird vorbeugend dennoch um folgenden Hinweis ergänzt, da ein Fund von Bodendenkmälern im Rahmen von Bodeneingriffen nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung wird im Vollverfahren durchgeführt. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht** (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018).

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, die als gering und positiv (Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Luft / Klima, Boden, Wasser) bewertet werden. Auf die Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Für keines der Schutzgüter sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

<u>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>
Es werden zeitliche Beschränkungen für Baufeldräumungen und Fällarbeiten formuliert, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können (siehe *8.2 Artenschutz*).

Zum Schutz vorhandener Gehölze sind im Rahmen von Baumaßnahmen die Ausführungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant, da sich diese Norm an die bauausführenden Firmen wendet und als dort bekannt vorausgesetzt werden kann.

<u>Schutzgüter Boden und Wasser</u>
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten grundsätzlich die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind. Hierfür gilt ebenfalls, dass dies in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant ist, da sich diese Normen an die bauausführenden Firmen wenden und als dort bekannt vorausgesetzt werden.

<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>
Hinsichtlich dieses Schutzgutes wird ausgeführt, wie vorzugehen ist, wenn im Falle von Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan gibt einen entsprechenden Hinweis, siehe hierzu *7 Denkmalschutz*.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Flächen-Unschärfe des Ursprungsplanes aus dem Jahre 1978 ist eine Vergleichbarkeit mit der aktuell erfolgten topografischen Aufmessung des Plangebie-

tes nicht gegeben, weshalb auf eine rechnerische Bilanzierung nach dem „Warendorfer Modell“ verzichtet wurde, da dies zu einer Verzerrung der Bewertungsergebnisse führen würde. Die verbal-argumentative Abwägung (siehe Umweltbericht, Kap. 2.4.2) ergibt aufgrund der aus den geringen Planänderungen resultierenden Vor- und Nachteile im Ergebnis eine ausgeglichene Bilanz durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

8.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 05/2017). Dieser kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Nach eingehender Untersuchung des Plangebietes konnten Brutvorkommen von neun der 14 zuvor als potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden (Sperber, Mäusebussard, Waldohreule, Baumfalke, Turmfalke, Steinkauz, Waldkauz, Mehlschwalbe, Eisvogel). Brutpotenzial besitzt der Wirkraum weiterhin für fünf planungsrelevante Vogelarten (Feldsperling, Teichrohrsänger, Nachtigall, Turteltaube, Kuckuck) sowie für Vögel der allgemeinen Brutvogelfauna. Neben der auf der Messtischblatt-Liste aufgeführten Zwergfledermaus wurden noch Wasserfledermaus und Rauhautfledermaus im Plangebiet nachgewiesen. Für alle drei Fledermausarten besteht Quartierpotenzial im Geltungsbereich. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über Potenziale im Wirkraum nach den Artgruppen Fledermäuse und Vögel.

Potential im Wirkraum	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Fledermäuse		
Potentielles Quartier und potentielles Nahrungshabitat	*Pipistrellus nathusii*	Rauhautfledermaus
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Vögel		
Potentielles Bruthabitat	*Acrocephalus scirpaceus*	Teichrohrsänger
	Cuculus canorus	Kuckuck
	Luscinia megarhynchos	Nachtigall
	Passer montanus	Feldsperling
	Streptopelia turtur	Turteltaube
potentielles Nahrungshabitat	*Accipiter gentilis*	Habicht
	Accipiter nisus	Sperber
	Alcedo atthis	Eisvogel
	Asio otus	Waldohreule
	Athene noctua	Steinkauz
	Buteo buteo	Mäusebussard
	Falco subbuteo	Baumfalke
	Falco tinnunculus	Turmfalke
	Hirundo rustica	Rauchschwalbe
	Strix aluco	Waldkauz
	Tyto alba	Schleiereule

Potenziale im Wirkraum nach Artgruppen, Büro Stelzig 2017

Nach Betrachtung der potenziellen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wenn die beiden nachstehend genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Bauzeitenfenster
Die Baufeldräumung und der Baubeginn dürfen nicht im Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.

Fällarbeiten
Baumfällungen und Gehölzschnitt sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten und Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis darauf wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie in 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen beschrieben, sollen die beiden inzwischen gefluteten und als Flachwasserzone entwickelten Baugrundstücke an der Landzunge im Nordosten des Sees künftig im Hinblick auf Belange des Artenschutzes nicht bebaut werden. Flachwasserzonen weisen ganz andere Standortbedingungen auf, als zum Beispiel der Gewässergrund, sodass sich in diesen Bereichen meist eine eigene Schwimmblatt- oder Röhrichtvegetation ausbildet. Beide Vegetationstypen bieten wiederum unterschiedlichen Lebewesen einen geeigneten Lebensraum (Vögel, Amphibien, Insekten). Zudem suchen rastende Wasservögel in Flachwasserzonen vermehrt nach Nahrung. Bleibt die Flachwasserzone bestehen, fördert sie langfristig die Diversität des Sees. Zudem ist es sinnvoll, den Eingriff in die Gewässersohle so weit wie möglich zu vermeiden, um das Vorkommen der nachgewiesenen Großen Teichmuschel und das potenzielle Vorkommen der Malermuschel nicht zu beeinträchtigen.

8.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt dem Nutzungszweck entsprechend in einer landschaftsräumlich integrierten Lage, sodass das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist. Ein Schutzanspruch gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL besteht für Sondergebiete nach § 10 BauNVO nicht, da die Gebiete nicht für den Daueraufenthalt ausgelegt sind. Landwirtschaftliche Gerüche sind somit hinzunehmen, es besteht kein Rechtsanspruch gegen landwirtschaftliche Gerüche. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis ergänzt, dass mit Geruchsimmissionen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben zu rechnen ist.

8.4 Altlasten und Kampfmittel

Eine stoffliche Belastung des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.09.2015 wird mitgeteilt, dass sich in einem südlich / südwestlich gelegenen Teilbereich des Plangebietes ein Stellungsbereich befunden hat. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung spielt dies vor allem dann eine Rolle, wenn Bautätigkeiten und Erdarbeiten eine Tiefe von 0,60 m erreichen. Dies ist voraussichtlich in dem Bereich nicht der Fall, da

dort abgesehen von privaten Grünflächen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen lediglich der Fuß- und Radweg geplant ist, der im Falle einer Wegebefestigung voraussichtlich eine Tiefe von max. 0,40 m nicht überschreitet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist ein Ausbau des Weges nicht beabsichtigt. Um dem Sachverhalt dennoch im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, wird der ehemalige Stellungsbereich gemäß Angaben der Bezirksregierung im Bebauungsplan als „Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung“ dargestellt und hierzu ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass im Falle von Bautätigkeiten und / oder Bodenbewegungen in dem gekennzeichneten Bereich eine Sondierung der Flächen durchzuführen ist.

Bielefeld / Warendorf, September 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de