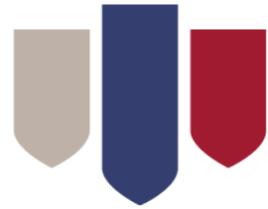


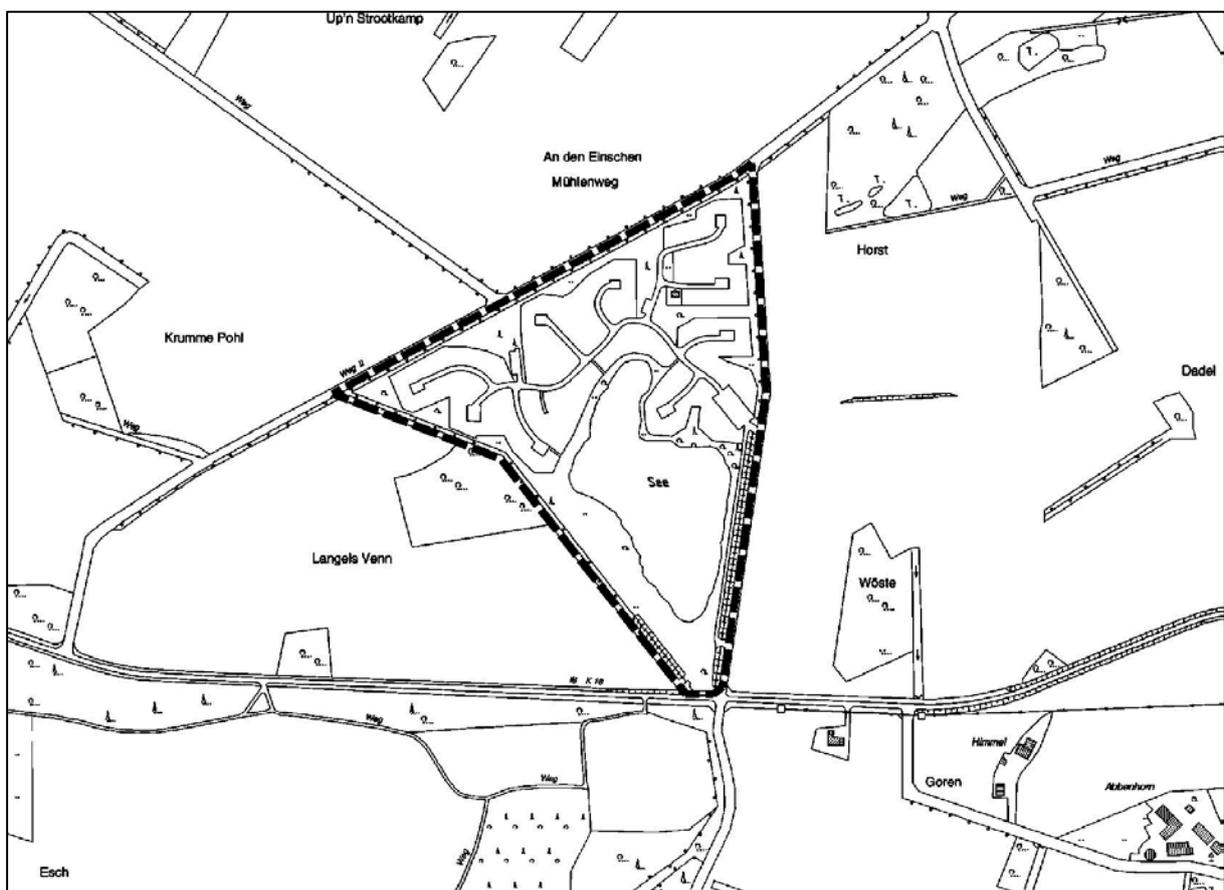
# STADT WARENDORF



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

**Ortsteil:** Milte

**Plangebiet:** Erholungszentrum Hörster Heide



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

### Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

14.12.2018

## 1. Anlass, Ziele und Inhalt der Planung

### Planungsanlass

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.

### Planungsziele und -inhalte

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

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 Gestaltungsatzung 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.

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 Nutzungs-

intensität im Baugebiet rechtfertigen die naturnahe Lage und die geringeren Erschließungserfordernisse.

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.

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 konzipiert.

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 örtliche Bauvorschriften entwickelt, die die vorhandene Zonierung im Plangebiet aufgreifen und den unterschiedlichen Stilen im Wochenendhausgebiet Entwicklungsmöglichkeiten geben.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **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:

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es werden zeitliche Beschränkungen für Baufeldräumungen und Fällarbeiten formuliert, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können (siehe unten: 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 festsetzungs-

relevant, da sich diese Norm an die bauausführenden Firmen wendet und als dort bekannt vorausgesetzt werden kann.

#### Schutzgüter Boden und Wasser

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.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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*.

### **Artenschutz**

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages wird festgestellt, dass nach eingehender Untersuchung des Plangebietes konnten Brutvorkommen von neun der 14 zuvor als potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden (Sperber, Mäusebusard, 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 Flughörnchen im Plangebiet nachgewiesen. Für alle drei Fledermausarten besteht Quartierpotenzial im Geltungsbereich.

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 Ausnahme genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

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

An der Landzunge im Nordosten des Sees befinden sich zwei inzwischen geflutete und als Flachwasserzone entwickelte Baugrundstücke. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sollen diese künftig 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 ver-

meiden, um das Vorkommen der nachgewiesenen Großen Teichmuschel und das potenzielle Vorkommen der Malermuschel nicht zu beeinträchtigen.

### **Eingriff und Ausgleich**

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

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) und 4a (3) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden:

Thema: Maß der baulichen Nutzung

Der vor der Änderung rechtskräftige Bebauungsplan hat die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 2,75 m geregelt. Hinsichtlich des unteren Bezugspunktes wurde dabei auf das „Straßen- und Wegeniveau“ abgestellt. Diese Festsetzung wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend übernommen und der Festsetzung daraufhin von Bauherren und Architekten widersprochen. 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 zum Bebauungsplanentwurf zunächst auf 3,15 m und zum Bebauungsplanentwurf für die erneute Offenlage und schließlich auch zur Satzungsfassung der Bebauungsplanänderung 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. Den Bedenken der Öffentlichkeit wurde mit diesem Vorgehen weitgehend entsprochen und eine Erhöhung der maximal zulässigen Trauhöhen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen vorgenommen.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch weiterhin auf max. 60 m<sup>2</sup> beschränkt. 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. Der Anregung der Öffentlichkeit, überdachte Terrassen zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche von max. 60 m<sup>2</sup> zu ermöglichen wurde daher nicht gefolgt.

Thema: Überbaubare Grundstücksflächen

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 überbau-

baren Grundstücksfläche nachzukommen, sind die Baufelder mit einer Tiefe von 10 m entlang der Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Angesichts der begrenzten Grundfläche der Wochenendhäuser bietet diese Tiefe der Baufenster eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken bei gleichzeitiger Vorgabe einer einheitlichen straßenbegleitenden Gebäudestellung. Infolge dieses Vorgehens liegen nicht alle Bestandsgebäude vollständig innerhalb der neu konzipierten überbaubaren Grundstücksflächen, wogegen von der Öffentlichkeit Bedenken vorgetragen wurden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird das Konzept einer straßenbegleitenden Bebauung verfolgt. Dies entsprach bereits der Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes. Neu ist, dass sich mit der Bebauungsplanänderung die Baugrenzen unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche orientieren und eine einheitliche Baufeldtiefe von 10 m festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung soll ein einheitliches Straßenbild gewährleistet werden. Heute bereits bestehende Gebäude bzw. sich in Bau befindliche Gebäude, die durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig erfasst werden, genießen - sofern sie rechtmäßig genehmigt wurden - weiterhin Bestandsschutz. Schadensersatzansprüche entstehen hieraus nicht. Den Bedenken wurde daher nicht gefolgt.

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. Die Eigentümer dieser Grundstücke haben dagegen Bedenken vorgebracht. Die von den Einwendern für eine Bebauung angeregte und im rechtskräftigen Bebauungsplan als solche festgesetzte Fläche ist aufgrund der tatsächlichen Bestandssituation einer Bebauung nicht mehr zugänglich. Die Uferböschung hat sich hier aufgrund von Erosionen soweit verschoben, dass die potenziellen Bauflächen nunmehr innerhalb des Sees liegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist somit an dieser Stelle funktionslos. Es entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Uferverlauf so zu verändern, dass alle Bebauungsmöglichkeiten gemäß des Ursprungsbebauungsplanes künftig noch realisiert werden können. Hinzu kommt, dass die in diesem Bereich entstandene Flachwasserzone eine besondere ökologische Wertigkeit besitzt. So würde das Vorkommen der nachgewiesenen Teichmuschel durch eine Bebauung beeinträchtigt. Auch würde das für Zugvögel als Rastgebiet eingetragene Trittsteinbiotop im Mindesten gestört, wenn nicht gar zerstört. Aus ökologischer Sicht ist dieser Bereich von einer Bebauung auszusparen, um die vorhandenen Strukturen zu erhalten. Den Bedenken wurde daher nicht gefolgt.

Thema: Rundweg um den See

Ein Planungsanlass bestand 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, 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. Die beiden Grundstücke vor Kopf der dortigen Wendeanlage 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 Wegeplanung im Rahmen der Bebauungsplanänderung hat daher in die konzeptionellen Überlegungen ein aktuelles Uferaufmaß einbezogen.

Um aufwendige Maßnahmen wie Aufschüttung oder Verbau der Uferböschung zur Realisierung eines komplett um das Seeufer verlaufenden Rundweges zu vermeiden, wurde eine alternative 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.

Von der Öffentlichkeit wurde gegen den geplanten Wegeverlauf Bedenken vorgebracht, da die öffentliche Nutzung des Weges die Privatsphäre der Bewohner des Wochenendhausgebietes einschränke und weitere Probleme (z. B. Vermüllung, unerlaubtes Baden im See) nach sich ziehen. Zudem wurde angeregt, den Wegeverlauf so umzuplanen, dass er im Norden nicht durch das Wochenendhausgebiet selbst führt. Den Anregungen zur Umplanung des Wegeverlaufes wurde nicht gefolgt. Durch den ursprünglichen Bebauungsplan sollte jedem Grundstückserwerber bekannt gewesen sein, dass ein öffentlicher Weg zur Naherholung um den See vorgesehen ist. Aufgrund des mit den Jahren sich veränderten Uferverlaufes und der heutigen Flächenverfügbarkeit ist die Wegeführung nicht mehr in der ursprünglichen Version realisierbar. Eine dadurch veränderte Wegeführung führt somit nicht zu einer unzumutbaren Störung. Die Grundstücke im Plangebiet profitieren zurzeit lediglich indirekt und nicht als eigenes Recht von der bisherigen Situation. Es besteht kein Anspruch darauf, dass eine Wegeführung nicht in der Nachbarschaft eines Baugrundstückes neu entsteht.

Die übrigen Bedenken betrafen zu einem Großteil ordnungsbehördliche Fragestellungen und damit nicht den Regelungsinhalt bzw. die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und sind daher nicht im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

#### Thema: 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 örtliche Bauvorschriften entwickelt.

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, sollen die baugestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung die vorhandene Gebietsprägung berücksichtigen und für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes (SO1 - SO4) unterschiedliche Fassadengestaltungen vorschreiben.

Von der Öffentlichkeit wurde angeregt, die vorgenommenen Zonierungen anders abzugrenzen bzw. diese zugunsten größerer Flexibilität zusammenzufassen. Die Einteilung des Plangebietes mittels vier unterschiedlichen Gestaltungsleitlinien erfolgte auf Grundlage der heute im Bestand sich sukzessiv entwickelten vier Gestaltungsgruppen. Diese haben sich in ablesbare Bereiche im Plangebiet gruppiert. Den Anregungen wurde daher nicht gefolgt.

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 gleichschenklige Satteldächer zulässig sein. Anregungen der Öffentlichkeit, Photovoltaiknutzungen auszuschließen, um das einheitliche Er-

scheinungsbild nicht zu stören, wird nicht gefolgt, da eine entsprechende Einschränkung städtebaulich nicht begründbar ist.

Der von der Öffentlichkeit angeregten Zulässigkeit von Dachüberständen bei Nebenanlagen und Carports wurde ebenfalls nicht gefolgt. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde dieser Punkt gezielt überprüft. Gerade im Hinblick darauf, was für ein Wochenendhausgebiet angemessen ist, wurde sich gegen ausladende remisenartige Stellplatzüberdachungen ausgesprochen und stattdessen eine „allseitig offene Stellplatzüberdachung“ mit einer Bruttogrundfläche von 6,00 m x 3,00 m festgesetzt.

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.

Der Ursprungsplan sah keine festen Einfriedungen vor, sondern lediglich eine 20 cm hohe Abkantung zum Verkehrsraum. Um eine „hundesichere Einfriedung“ der Baugrundstücke zu ermöglichen soll die Festsetzung insofern angepasst werden, dass Stabgitterzäune zur Gartenseite hin sowie an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zulässig sein sollen, sofern sie nach Außen von einer Hecke verdeckt werden. Eine Einfriedung der festgesetzten Vorgartenbereiche soll hingegen nicht zulässig sein. Ziel der Festsetzung ist es, den offenen Charakter des Wochenendhausgebietes, der von einfriedungsfreien Vorgärten entlang der inneren Erschließungsflächen geprägt ist, zu erhalten. Der Anregung der Öffentlichkeit, Umzäunungen der gesamten Grundstücke zu ermöglichen wurde daher nicht gefolgt.

#### **4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt aufgrund der im Laufe der Jahre entstandenen Diskrepanz zwischen der planungsrechtlichen Grundlage und der tatsächlichen baulichen Entwicklung darauf ab, eine Bewertungsgrundlage für künftige Bauvorhaben zu schaffen. Die weitere Entwicklung des Wochenendhausgebietes soll sich auch weiterhin an der Nordseite des Sees in dem ohnehin bereits als Sondergebiet festgesetzten Bereich bewegen. Eine Ausdehnung in den Landschaftsraum ist nicht geplant. Standortalternativen sind somit nicht gegeben. Grundsätzliche Alternativen innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht absehbar, da das grundlegende städtebauliche Gerüst durch die bereits vorhandenen Straßen und Gebäude vorgegeben ist. Die Bauleitplanung setzt somit lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen zur weiteren Entwicklung des bereits vorhandenen Gebietes.

Bielefeld / Warendorf, Dezember 2018

#### **Verfasser:**

**Drees & Huesmann PartGmbH**

Architekt Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de