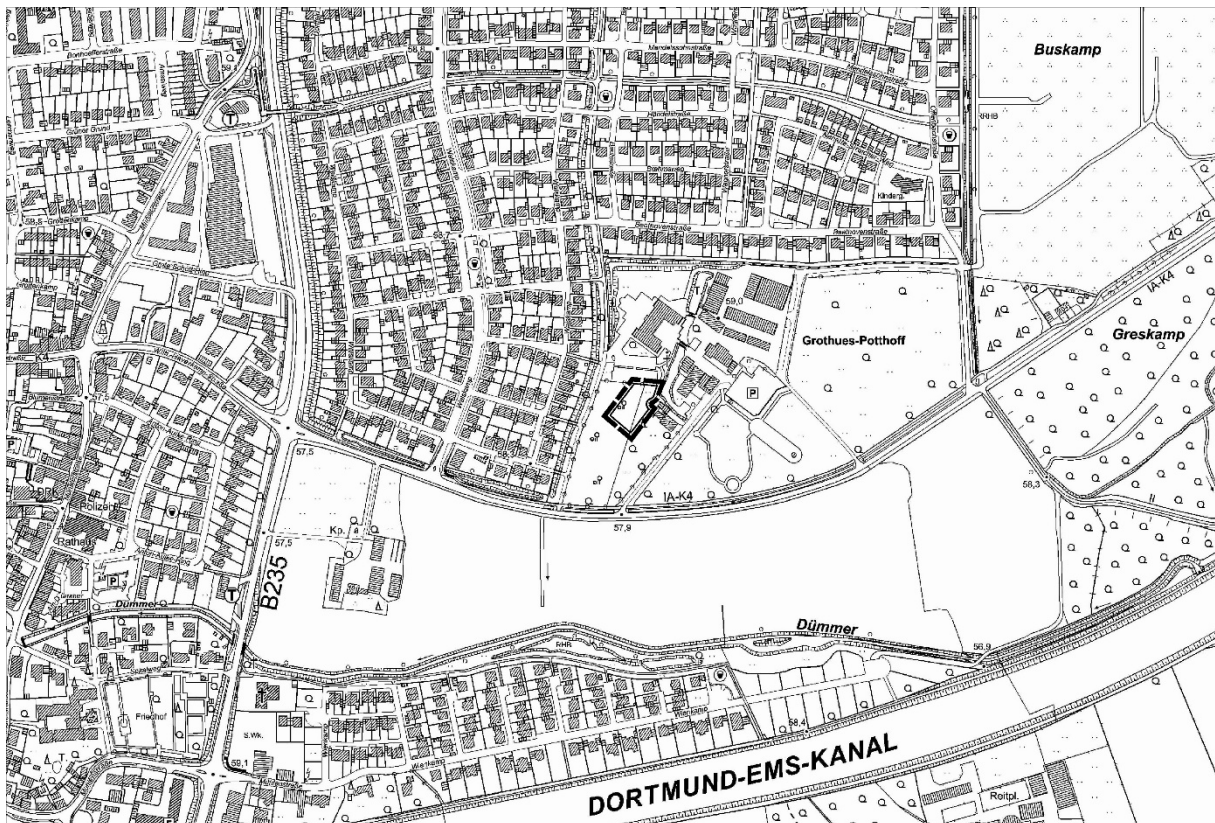




Bebauungsplan

11. Änderung Bebauungsplan „2. Erweiterung Mönkingheide-Langeland“



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung..	3
6.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
6.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
6.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
6.4	Dachform	4
7	Auswirkungen der Planung	4
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	4
7.2	Belange des Immissionsschutzes	4
7.3	Belange des Verkehrs.....	4
7.4	Belange der Umwelt.....	5
7.5	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Starkregenhinweiskarte NRW - Darstellung betroffener Bereiche im extremen Starkregenereignis in blau, ohne Maßstab (Quelle: https://geoportal.de).....	6
--------------	--	---

Begründung zur 11. Änderung Bebauungsplan „2. Erweiterung Mönkingheide-Langeland“

Ortsteil: Senden
Plangebiet: Hof Grothues-Potthoff, nördlich der Straße Dorfbauerschaft

Verfahrensstand: **Vorentwurf** – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Im Osten des Ortsteils Senden befindet sich der Hof Grothues-Potthoff. Bekannt ist dieser für sein vielfältiges Angebot zu verschiedenen Formen der Freizeitgestaltung. Neben einem Hofhotel, Hofcafe und einen Hofladen gibt es diverse Obstfelder und verschiedenste Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten wie zum Beispiel eine SwinGolf Anlage und andere Outdoor-Spiele.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der geplante Neubau eines Wohngebäudes auf Wunsch des Betriebsleiters auf der Fläche des Hofes Grothues-Potthoff eine planungsrechtliche Genehmigunggrundlage erhalten. Damit die Betriebsnähe weiterhin gewährleistet bleibt, soll das neue Wohngebäude westlich des bestehenden Wohnhauses im jetzigen Gartenbereich mit Anbindung an die vorhandene Zufahrt errichtet werden. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden in Form einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der westlichen Seite.

Der Hof Grothues-Potthoff nimmt mit seinem vielfältigen Angebot eine bedeutende Rolle in der kulturellen Landschaft der Gemeinde Senden ein. An einem zentralen Ort wird die Versorgung mit Hoferzeugnissen, Gastronomie und Freizeitangebote gebündelt und hat sich zu einem regionalen Freizeitziel entwickelt.

Die Gemeinde Senden macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/ Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da der beantragte Neubau eines Wohnhauses auf dem Hof Grothues-Potthoff die Betriebsnähe weiterhin gewährleistet und dazu beiträgt, den dauerhaften Fortbestand des Hofes zu sichern.

2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die vorgesehenen Änderungen nicht in den planerischen Grundgedanken durchgreifen. Die geplante Änderung erfüllt diese Vorgabe, da die alleinige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche den Grundgedanken der Planung nicht verändert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Festsetzung von Baugebieten, Grün- und Verkehrsflächen in ihrer Lage und Ausdehnung.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Nr. 1-3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Mönkingheide-Langeland“ liegt innerhalb der Gemarkung Senden, Flur 15 in dem Flurstück 2652 und hat eine Größe von rd. 0,16 ha.

Die Festsetzungen außerhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben vollumfänglich erhalten. Es erfolgt für den Änderungsbereich eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Gegenüberstellung der aktuellen und geplanten zeichnerischen Festsetzungen),
- den Planzeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

Der rd. 0,16 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Senden, auf dem Hof Grothues-Potthoff innerhalb des Flurstückes 2652 (Flur 15, Gemarkung Senden).

Das Gelände des Hofes Grothues-Potthoff wird im Süden und Osten von der Straße K9 (Dorfbauerschaft) und der Offenbachstraße gerahmt. Im Westen schließt das dem Bebauungsplan namensgebende Wohngebiet „Mönkingheide-Langeland“ mit der ortstypischen kleinteiligen Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Wohngebiet „Buskamp“ an den Hof Grothues-Potthoff. Die Hofstelle selbst stellt sich als ein bauliches Ensemble mit den typischen begleitenden Freiflächen dar. Das Nutzungsangebot ist vielfältig: Das Hofcafé, der Hofladen und die Hofbäckerei stellen ein gastronomisches Angebot dar, das landwirtschaftliche Eigenerzeugnisse und mit traditionellem Handwerk hergestellte Backwaren umfasst. Dieses Angebot wird durch Freizeitnutzungen komplettiert (Hotel, SwinGolf/Minigolf, Outdoorspiele).

Baulich gruppiert sich das landwirtschaftliche Ensemble um einen zentralen Platzbereich, der die einzelnen Nutzungen zusammenbringt. Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die weitläufige SwinGolfanlage mit entsprechenden kleinen Nebenanlagen sind südlich und östlich des baulichen Ensembles zu finden. Planungsrechtlich befindet sich der Änderungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Erweiterung Mönkingheide - Langeland“ in einem nicht überbaubaren Bereich.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches. Dies gilt auch für den Entwurf zum derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan Münsterland.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden befindet sich der Änderungsbereich innerhalb einer gemischten Baufläche. Da die Art der baulichen Nutzung durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht tangiert wird, wirkt sich die Änderung nicht auf die vorbereitende Bauleitplanung aus.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) als auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

6 Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Errichtung eines neuen Wohngebäudes im westlichen Teil des Hofgeländes steht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Entsprechend sieht die gegenständliche Bebauungsplanänderung ein ergänzendes Baufenster südwestlich liegend nach Westen vor.

6.2 Zahl der Vollgeschosse

Wie vorstehend beschrieben, ist die gegenständliche Planänderung durch das Planungsziel der Errichtung eines im Nutzungszusammenhang mit dem Hof stehenden Wohnhauses veranlasst. Da die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglichen und dies für ein Wohngebäude an der Stelle als zu massiv bewertet wird, soll für den Änderungsbereich eine Reduzierung auf maximal zwei Vollgeschosse erfolgen. Diese Änderung gewährleistet im Zusammenwirken mit den weiteren Änderungsinhalten bzgl. einer Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe auch Kap. 6.3) sowie der künftigen Unzulässigkeit von Flachdächern (siehe auch Kap. 6.4) eine maßvolle bauliche und gestalterische Ergänzung des baulichen Ensembles.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche und angemessene Wohnnutzung in Bezug auf das angrenzende Wohnumfeld sicherzustellen, soll die Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des Plangebietes sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.4 Dachform

Die gestalterische Ausprägung des Hofensembles zeigt eine klare Ausprägung mit geneigten Dachformen. Aus diesem Grund und mit dem Ziel, dass sich eine hinzutretende Bebauung gestalterisch in das Ensemble eingliedert, soll für die im Änderungsbereich geplante Bebauung für Hauptbaukörper das Flachdach als zulässige Dachform ausgeschlossen werden, da dies als gestalterischer Bruch aufgefasst werden könnte. Nebenanlagen, Garagen und Carports können aufgrund ihrer Unterordnung auch mit einem Flachdach errichtet werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes wird keinen zusätzlichen Verkehr oder einen Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, da das neue Wohngebäude im Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses und mit einer Anbindung an die vorhandene Zufahrt errichtet wird.

Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

7.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die Planung schafft in untergeordnetem Umfang eine ergänzende überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Nutzungszusammenhang, die nach gegenwärtigem Planungsstand durch eine betriebsgebundene Wohnung genutzt werden soll. Eine grundsätzliche Nutzungsänderung und eine damit verbundene Zunahme an Verkehrsbewegungen in planungsrelevantem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

7.4 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgüter	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Nicht bebaute Fläche, teilweise Wiese, teilweise Anpflanzungsfläche	Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen. Die für die hinzutretende Bebauung vorgesehene Fläche unterliegt durch die Garten- und ackerbauliche Nutzung bereits einem hohen anthropogenen Störgrad. Daher sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.5 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).



Abbildung 1: Starkregenhinweiskarte NRW - Darstellung betroffener Bereiche im extremen Starkregenereignis in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://geoportal.de>)

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung lediglich im äußersten Norden in einem untergeordneten Bereich mit einer Größe von rd. 30 m² minimale Wasserstände im Starkregenfall prognostiziert werden (ca. 8 – 10 cm). Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht resultiert daraus nicht, da mit den Erschließungs- und Entwicklungsarbeiten zur Herstellung des geplanten Wohngebäudes davon auszugehen ist, dass geringfügige topografische Senken bei Erdarbeiten ausgeglichen werden.

Bielefeld / Senden, Januar 2024

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

Täger