

Sitzungsvorlage

für die Sitzung
 Rat

am:
 13.09.2017

TOP: Status:
 6. öffentlich

16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 'Am Breul / Eschlohn'

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

2. Satzungsbeschluss

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

Am 21.07.2017 ist bei der Gemeinde Südlohn ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 02 „ Am Breul / Eschlohn“ eingegangen. Anlass für diesen Antrag ist eine grundlegende Überplanung der Grundstücke Wibbeltstraße 42-44. Der Geltungsbereich der beantragten vereinfachten Änderung beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Südlohn, Flur 21, Parz. 389, 390, 471, und 473 und umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha.

Die Bebauungsplanänderung wurde zulässigerweise und antragsgemäß im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.07.2017 wurden die berührten Grundstücksnachbarn sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vereinfachten Änderung beteiligt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief am 22.08.2017 aus.

Die von den betroffenen Grundstücksnachbarn, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind in der unten stehenden Aufstellung mit einer Beschlussempfehlung aufgeführt:

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussempfehlung:

| <i>Von Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Bedenken und Anregungen:</i> | <i>Beurteilung und Beschlussempfehlung (B)</i> |
|--|--|
| Anregung von Privat | |
| (Schreiben vom 16.08.2017) ... 1. Antrag zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Eine Kopie des Antrages vom 10.02.2014 konnte bei Kontaktaufnahme mit Ihnen am 02.08.2017, nicht eingesehen werden. Herr Butenweg stellte fest, dass der Änderungsantrag des Bebauungsplanes Nr. 2, am 10.02.2017 gestellt wurde. Eine schriftliche Bestätigung des Antragsdatums, durch das Amt 60, steht noch aus. Für uns ist das Datum von großer Bedeutung, da in diesem Jahr 2014 der Antragsteller die Überbauung der Parz. 354, samt Einfriedigung, beseitigt hat und durch mehrere Anträge versucht hat den illegalen Gebäudebestand zu legalisieren. | Beschlussempfehlung B1 Kenntnisnahme Anmerkung: Der Antrag wurde mit Datum vom 19.07.2017 bei der Gemeinde gestellt und ist am 21.07.2017 eingegangen. Das Datum wird in der Begründung entsprechend korrigiert und wurde den Einwendern zwischenzeitlich auch mitgeteilt. |
| 2. Baugrenzen Zur Begründung der Festsetzungen: Von der Parz. 473 wird eine Parz. Nr. ? abgeteilt. D.h. die Garage mit Vordach (welches in den öf- | Beschlussempfehlung B2 Der Anregung wird tlw. entsprochen. Die Planungsabsichten wurden den Einwendern in einem persönlichen Gespräch am 02.08.2017 seitens der |

| | |
|---|--|
| <p>fentlichen Raum (Gehweg) ragt) wird abgerissen.</p> <p>Der Grenzabstand zur Parz. 354 (Nr. 40), für ein neu zu bauendes Gebäude, beträgt min. 3,0 m. Entlang dieser Grenze darf eine Garage, als Grenzbebauung, von max. 9,0 m Länge, errichtet werden.</p> <p>Ob der Grenzbebauung durch uns zugestimmt werden muss, ist nicht klar. Die rechtlichen Bestimmungen einer Grenzbebauung liegen uns nicht vor.</p> | <p>Verwaltung erläutert.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die einzuhaltenden Grenzabstände zur Nachbargrenze, wenn nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt, nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen des Bauordnungsrechts richten und mit deren Einhaltung auch der öffentlich-rechtliche Nachbartschutz und die gebotene Rücksichtnahme gewährleistet wird. Eine gesonderte Zustimmung der Grundstücksnachbarn zu einer nach § 6 Abs. 11 BauO NW zulässigen Grenzbebauung ist demnach nicht erforderlich.</p> |
| <p>Die südliche Bebauungsgrenze der neuen Parzelle ist nicht 3,0 m, wie im Anschreibentext genannt, sondern min. 10 m, wie im Übersichtsplan dargestellt, parallel zur Südgrenze, nördlich der Überschwemmungsgrenze.</p> <p>D.h. das Gartenhaus, samt den Anbauschuppen (Grenzbebauung zur Parz. 354 und teilweise Überbauung der Südgrenze der Parz. 473) ist abzureißen, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenhaus und Anbauschuppen im freizuhaltenden Überschwemmungsgebiet liegen. - Keine Baugenehmigung für dieses Gebäude vorliegt und nach Auskunft aller zuständigen Behörden des Kreises Borken auch nicht erteilt werden kann. <p>Der uns seit 2014 zugesicherte Abriß ist nicht erfolgt. Bauschutt und Altlasten aus dem Abbruch der Überbauung der Parz. 354 (Nr. 40) liegen seit 2014 noch immer auf Parz. 354 und Parz. 506 (Schlinge/-Ufer).</p> <p>Wir stellen hiermit Antrag auf die behördliche Anordnung zum Abriß des illegalen Gebäudes samt Anbauschuppen.</p> <p>Wir bitten um Zuleitung aller notwendigen Unterlagen und Vorschriften.</p> | <p>Beschlussempfehlung B3</p> <p>Der Anregung wird tlw. entsprochen.</p> <p>Die Frage des Abrisses etwaiger ungenehmigter und nicht genehmigungsfähiger baulicher Anlagen ist nicht Gegenstand eines Aufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu einem Bebauungsplan sondern obliegt der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Borken.</p> <p>Die Anregungen wurden der Bauaufsichtsbehörde des Kreises durch die Verwaltung bereits zugeleitet.</p> |
| <p>Im Rahmen des Rückbaues der Grenzüberbauung wurde die Einfriedigung zwischen den Parz. 473/354 durch den Antragsteller der Änderung, im Jahr 2014 abgebrochen. Seitdem ist, entgegen der §§ 32-39 Nachbarrechtsgesetz NRW, die Grenze zwischen den Parz. 473/354 offen. Die Einfriedigung ist, bevor jeglicher Bautätigkeit, auf der Parz. 473, durch den Eigentümer / Antragsteller, auf seine Kosten wieder zu errichten.</p> | <p>Beschlussempfehlung B4</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Frage der Einfriedigung privater Grundstücke ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Der Eigentümer der Parz. 473 wird durch die Gemeinde aber hierauf hingewiesen.</p> |
| <p>Werden die Baugrenzen auf Parz. 473, wie eingezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> nördlich 3,0 m zur Parz.-Grenze westlich 3,0 m zur Parz.-Grenze südlich 10,0 m bis 13,0 m zur Parz.-Grenze | <p>Beschlussempfehlung B5</p> <p>Der Anregung wird tlw. entsprochen.</p> <p>Zur Klarstellung werden die Abstände der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze eingetragen.</p> <p>Hierbei ist anzumerken, dass sich die einzuhaltenden</p> |

| | |
|--|---|
| <p>östlich 5,0 m zur Parz.-Grenze eingehalten, wäre unsere Zustimmung zur Änderung möglich, nachdem die Bestimmungen erfüllt sind (keine Gebäude außerhalb der Bebauungs-/Überschwemmungsgrenzen und eine intakte Einfriedigung zwischen den Parz. 473/354).</p> <p>Eine Abstufung der Vollgeschosse und FH ist sinnvoll.</p> | <p>Grenzabstände zur Nachbarbebauung, wenn nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt, nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen des Bauordnungsrechts richten und mit deren Einhaltung auch der öffentlich-rechtliche Nachbarschutz gewährleistet ist.</p> <p>Die Frage der Zulässigkeit von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht behandelt. Es gelten die im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1975 bzw. im Plan zur 2. förmlichen Änderung aus dem Jahr 1991 enthaltenen Regelungen fort. Eine Änderung ist daher nicht Inhalt und Ziel dieses Planverfahrens.</p> <p>Die Frage der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes richtet sich nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes und nach den Vorschriften des Landeswasserrechts, wonach diese grundsätzlich unzulässig sind. Hierzu siehe Beschlussempfehlung B3.</p> <p>Zu Frage der intakten Einfriedigung siehe Beschlussempfehlung B4.</p> |
| <p>Wir bitten um Zusendung der o.g. Papiere und zeitnahe Information über die Verabschiedung der Bebauungsgrenzen, insbesondere die Einhaltung der südlichen Bebauungsgrenzen der Parz. 473, incl. der abzutrennenden Parz. zwischen den Parz. 473/354.</p> | <p>Beschlussempfehlung B6</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Einwender werden vom Ergebnis der Abwägung unterrichtet.</p> |
| <p>SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn</p> | |
| <p>(Schreiben vom 26.07.2017)</p> <p>...</p> <p>gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Beschlussempfehlung B7</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>Thyssengas GmbH, Dortmund</p> | |
| <p>(Scheiben vom 24.07.2017)</p> <p>...</p> <p>innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan BlattNr. 19 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1 : 1000.</p> <p>Unsere o.g. Gasfernleitung ist bereits nachrichtlich in Ihrem Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p> <p>Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.</p> | <p>Beschlussempfehlung B8</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme der Thyssengas GmbH und das u.g. Merkblatt wurden an den Planer des Vorhabens weitergeleitet.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125(M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefähderungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.</p> | <p>Beschlussempfehlung B9</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass</p> <p>1. zusätzlich der Schutzstreifen unserer Gasfernleitung L07350 im Bebauungsplan nachrichtlich als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,</p> | <p>Beschlussempfehlung B10</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß der Anregung angepasst. Es wird folgende textliche Festsetzung eingeführt: <i>„- Das Leitungsrecht wird zugunsten der Thyssengas GmbH, Dortmund, bzw. deren Rechtsnachfolger als Leitungsträger festgesetzt.“</i></p> |
| <p>2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,</p> | <p>Beschlussempfehlung B11</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: In die Begründung zu dieser vereinfachten Änderung wird folgender Passus zum Punkt „Erschließung, Ver und Entsorgung“ neu aufgenommen: <i>„ Über die Grundstücke Nr. 471 und 473 verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH, Dortmund. Zur Sicherstellung der Leitungstrasse und der Erreichbarkeit dieser Leitung im Havarie- und Wartungsfall wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.“</i></p> |
| <p>3. die Gasfernleitung L07350 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,</p> | <p>Beschlussempfehlung B12</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Der Eigentümer bzw. dessen Planer werden durch die Gemeinde entsprechend unterrichtet</p> |
| <p>4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,</p> | <p>Beschlussempfehlung B13</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Merkblatt wird durch die Gemeinde zukünftig im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> |
| <p>5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p> | <p>Beschlussempfehlung B14</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Thyssengas GmbH, wird über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.</p> |

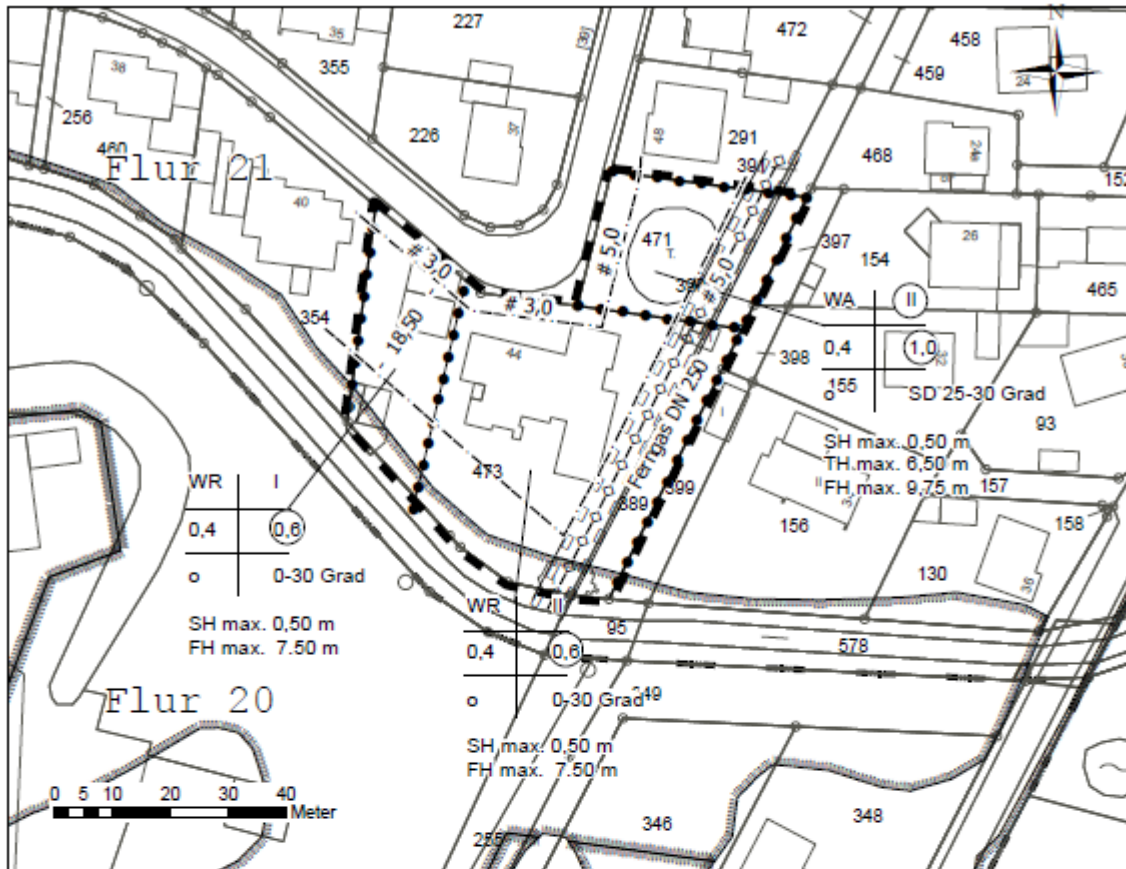
| Kreis Borken, Borken | |
|---|--|
| <p>(Schreiben vom 17.08.2017)</p> <p>...</p> <p>zu der 16. vereinfachten Änderung des o.a. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>63.01 – Stabsabteilung Planung und Controlling (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz):</p> <p>Der Abstand der Baugrenze zur Gasleitung sollte in den Plan eingetragen werden.</p> | <p>Beschlussempfehlung B15</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Der Abstand zur Gasfernleitung wird zur Klarstellung in die Planzeichnung eingetragen.</p> |
| <p>66.1 – Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Fachbereich Natur und Umwelt):</p> <p><u>Natur- und Landschaftsschutz:</u></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf dem Flurstück Südlohn, Gemarkung Südlohn, Flur 21, Flst 471 befindet sich derzeit jedoch ein Teich, der als überbaubare Fläche dargestellt wird. Durch den Verlust des Teiches kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten bzgl. der Verbote der § 39 Abs. 1 und/oder § 44 Abs. 1 <input type="checkbox"/>NatSchG kommen. Die artenschutzrechtlichen Belange, welche durch die Beseitigung des Teiches entstehen könnten, sind bisher nicht ausreichend betrachtet worden.</p> <p>Da die genannten Konflikte faktisch erst mit einer Bebauung dieses Grundstücks entstehen, empfehle ich zur Darlegung von potentiellen artenschutzrechtlichen Konflikten folgendes in den Hinweisen des Bebauungsplans sowie in der Begründung zu ergänzen:</p> <p><i>Auf dem Flurstück Südlohn, Gemarkung Südlohn, Flur 21, Flurstück 471 befindet sich ein Teich, der als überbaubare Fläche dargestellt wird. Durch den Verlust des Teiches kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten bzgl. der Verbote der § 39 Abs. 1 und/oder § 44 Abs. 1 <input type="checkbox"/>NatSchG kommen.</i></p> <p><i>Im Zuge eines baurechtlichen Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens ist zu prüfen, ob die o. g. Verbote ausgelöst werden und ob ggf. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig sind, um das Auslösen dieser Verbote zu vermeiden.</i></p> | <p>Beschlussempfehlung B16</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise sowie die Begründung werden unter dem Punkt „Umwelt-, Immissions- und Artenschutz“ folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>„Auf dem Flurstück Südlohn, Gemarkung Südlohn, Flur 21, Flurstück 471 befindet sich ein Teich, der als überbaubare Fläche dargestellt wird. Durch den Verlust des Teiches kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten bzgl. der Verbote der § 39 Abs. 1 und/oder § 44 Abs. 1 <input type="checkbox"/>NatSchG kommen.</i></p> <p><i>Im Zuge eines baurechtlichen Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens ist zu prüfen, ob die o. g. Verbote ausgelöst werden und ob ggf. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig sind, um das Auslösen dieser Verbote zu vermeiden.</i></p> |
| <p>Keine Anregungen haben vorgetragen:</p> <p>63.1/2 - Untere Bauaufsicht, Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz 63.3 - Anlagenbezogener Immissionsschutz,</p> | <p>Beschlussempfehlung B17</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionschutz 66.1 - Wasserwirtschaft, Abwasser, Fachbereich Natur und Umwelt 66.1 - Abfall und Bodenschutz, Fachbereich Natur und Umwelt.</p> | |
| 2. Satzungsbeschluss | |
| <ol style="list-style-type: none">1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse, die 16. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Am Breul / Eschlohn“ im Ortsteil Südlohn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.2. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen. | |

Vedder

Vahlmann

Anlage: Auszug der Planzeichnung, o.M.



Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2 max. (§20 Abs. 1 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2 zwingend (§20 Abs. 1 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4 (§19 Abs. 1 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,6 (§20 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- — — — — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Festsetzungen zur Gestaltung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
 - SD 25° - 30° Satteldach, Dachneigung z. B. 25° - 30°
 - SH max. 0,50 m Sockelhöhe z.B. max. 0,50 m
 - TH max. 6,50 m Traufhöhe z.B. max. 6,50 m
 - FH max. 9,75 m Firsthöhe z.B. max. 9,75 m
- Sonstige Festsetzungen**
mit Geh-, -Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 16. vereinfachten Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
 - ◇ ◇ ◇ Leitung unterirdisch
 - ■ ■ ■ ■ Grenze Überschwemmungsgebiet
- Sonstige Planzeichen**
 - — — — — Flurgrenze