

Sitzungsvorlage

für die Sitzung
Rat

am:
20.06.2018

TOP: 7.
Status: öffentlich

6. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.29 'Scharperloh II' 1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen 2. Satzungsbeschluss

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage Nr. 15/2018.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 die Aufstellung der 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Scharperloh II“ im Ortsteil Südlohn beschlossen.

Ziel dieses vereinfachten Änderungsverfahrens ist die Ausdehnung von bisherigen Versickerungsflächen im nördlichen Bereich, die Umwandlung von Versickerungsflächen in Wohnbauflächen und die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die im Bereich des 5. BA zwischen den Baugrundstücken liegenden Flächen für Versickerungsmulden werden hierfür nicht mehr benötigt. Sie werden den angrenzenden Wohnbaugrundstücke zugeschlagen und daher als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung festgesetzt. Aus Gründen der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB leicht erweitert. Für die Grundstücke Parz. 312 und 313 ist die Bebauung noch nicht grundsätzlich klar. Daher soll, wie beim Grundstück Parz. 317 aus Gründen der größtmöglichen Flexibilität die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden.

Der Geltungsbereich umfasst nun die Grundstücke Gemarkung Südlohn, Flur 6, Parz. 302 (tlw.), 306(tlw.), 307, 308, 311(tlw.), 312, 313, 317, 321, 322 und 324. Er beinhaltet eine Fläche von 0,5 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten des Änderungsverfahrens, evtl. Mehrerlöse durch Verkauf von grundsätzlich bebaubaren Flächenanteilen.

Beschlussempfehlung

<i>Von Bürgern vorgebrachte Bedenken und Anregungen:</i>	<i>Beurteilung und Beschlussempfehlung (B)</i>
Anregung von privat (Schreiben vom 19.05.2018) ... durch eine Änderung des Bebauungsplans soll eine höhere Dachfirsthöhe ermöglicht werden, die eindeutig weniger Sonneneinstrahlung mit sich bringen würde und auch die Nutzung meines Hauses und meines Gartens in meiner Privatsphäre erheblich einschränken würde. Wenn diese Änderung zunächst für einzelne Häuser durchgesetzt wird, ist es ein Einfaches, diese Regelung auch für die Bebauung neben meinem Grundstück (Eigentümer Kirchengemeinde, Erbpacht) ebenfalls anzugleichen.	<i>Beschlussempfehlung B1</i> Der Anregung wird nicht entsprochen. Zunächst wird angemerkt, dass das Grundstück des Einwenders nicht im Bereich der 6. Vereinfachten Änderung, wohl aber innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplangebietes liegt. Die Auffassung des Einwenders trifft nicht zu, dass für das gesamte Plangebiet eine höhere Firsthöhe als bisher zulässig sein wird. Mit der vorliegenden 6. Vereinfachten Änderung wird die festgesetzte Firsthöhe nicht geändert, sie verbleibt bei den bisher geltenden 9,75 m über die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte max. Sockelhöhe.

<p>Ich habe vor Jahren eine Sonnenterrasse zur Hausseite rechts in Richtung der neuen Bebauung anlegen lassen, die ich auch seit Jahren nutze. Höhere Häuser würden die Sonneneinstrahlung auf dieser Terrasse erheblich einschränken bzw. blockieren und deren Nutzung gänzlich zu nichte machen. Die ursprüngliche hinsichtlich der Firsthöhe verfolgte Absicht, dem Baugebiet den Charakter eines reinen Wohngebiets mit hohem Schutz der Privatsphäre und weiterer individueller Nutzungsmöglichkeit in einer Gartenlandschaft zu geben, wird mit der Erhöhung der Firsthöhe untergraben und hinsichtlich einer möglichen späteren Verallgemeinerung sogar gänzlich verändert. Zum Beispiel würden zukünftige Nachbarn Einblick in meine Räumlichkeiten (Wohnräume, Badezimmer etc.) erhalten. Auch meine auf Grund dieser Planung getätigten Investitionen als Hausbesitzer werden damit teilweise entwertet.</p>	<p>Sollten Anträge auf eine entsprechende Änderung bei der Gemeinde Südlohn eingehen, werden diese im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und den gesetzlichen Vorgaben geprüft und abgewogen. Die im Geltungsbereich der 6. Vereinfachten Änderung vorgesehenen Anpassungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche.</p> <p>Es trifft allerdings zu, dass mit der Neubebauung der Grundstücke westlich des Grundstücks des Einwenders eine zulässige bauliche Änderung durch eine Grenzbebauung (z.B. Garage, Carport etc.) eintritt, da das Grundstück am Rand des schon bebauten Bereiches liegt. Die nun zur Erschließung und Bebauung anstehenden Flächen sind allerdings bereits seit der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes im Jahr 1997 als Bauland ausgewiesen. Dieser Umstand ist dem Einwender auch bekannt.</p> <p>Mit der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der nach § 6 der Landesbauordnung (BauO NW) vorgeschriebenen Abstandflächen wird dem öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz Rechnung getragen, auch im Bezug auf Belichtung und Belüftung.</p> <p>Zudem ist durch die vorhandene und erforderliche Versickerungsanlage westlich des Grundstücks des Einwenders ein größerer Abstand zum benachbarten Baugrundstück gegeben.</p>
<p>Ferner sieht die Änderung des Bebauungsplanes vor, dass die Gemeindegräben zur Entwässerung — mein Haus bzw. das Grundstück grenzt an den Gemeindegraben an dieser Seite — den Grundstücken zugeordnet werden, so dass Grenzbebauung mit Garagen möglich gemacht werden soll, weil neue Regenrückhaltebecken an anderer Stelle als zuvor der Gemeindegraben, angelegt werden sollen und die Nutzung der Gemeindegräben überflüssig machen sollen. Die Bebauungsmöglichkeit wäre hier eine mittelbare Folge der Schließung der Gemeindegräben und kann ich nicht hinnehmen. Auch der landschaftliche Charakter des Baugebietes in seiner Großzügigkeit wurde bisher durch die Gräben betont. Die Nichtweiternutzung zur Grundstücksentwässerung mag zwar hinzunehmen zu sein.</p> <p>Nicht hinzunehmen ist aber die damit von der Gemeinde beabsichtigte Freigabe dieser Flächen im Rahmen des allgemeinen Baurechts. Damit würde die beim Erwerb verfolgte Grundstücksnutzung entsprechend dem Charakter des Baugebietes nicht mehr möglich sein,</p>	<p>Beschlussempfehlung B2</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Da die westlich des Grundstücks des Einwenders verlaufende Versickerungsmulde/Rigole für die Entsorgung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers im bereits bebauten Bereich des Baugebietes Scharperloh II weiterhin benötigt wird, bleibt diese auch bestehen.</p> <p>Der Wegfall betrifft ausschließlich die im Bereich des 5. BA festgesetzten Versickerungsflächen, da diese auf Grund der hier vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht mehr benötigt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung im 5. Bauabschnitt erfolgt über einen Regenwasserkanal der in das nördlich dieses Bauabschnitts liegende Regenrückhaltebecken entwässert. Die Sorge des Einwenders vor einem Wegfall der Charakteristik des Baugebietes in diesem Bereich ist somit unbegründet.</p> <p>Der zukünftige Grundstücksnachbar auf der Westseite der Versickerungsanlage darf gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grenzgarage errichten, die den Vorschriften des § 6 Abs. 11 der Landesbauordnung (LBauO NW) entspricht.</p> <p>Mit der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der nach § 6 der Landesbauordnung (LBauO NW) vorgeschriebenen Abstandflächen ist dem öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz Rechnung getragen, auch im Bezug auf Belichtung und Belüftung.</p>

<p>Würde eine Garage als Grenzbebauung nun erfolgen, könnte eine Garagenwand direkt vor mein Wohnzimmerfenster zur Seite der neuen Bebauung ermöglicht werden, so dass mir einerseits erhebliche Nachteile fehlenden Lichts zuteilwürden, andererseits mein Blick aus dem Wohnzimmerfenster sich direkt gegen eine Garagenwand richten könnte.</p> <p>Auch hiermit bin ich nicht einverstanden.</p> <p>Die Rاندlage zum Gemeindegraben hat mir beim Erwerb meines Hauses die Option gegeben, dass eine mögliche zukünftige Bebauung genügend Entfernung zum Nachbargrundstück bieten würde und nicht alles Sonnenlicht auf dieser Seite (Süd-Westlage) verschwinden könnte.</p> <p>Da mein Grundstück ein Erbpachtgrundstück ist, kann ich von der eigenen Nutzung des Gemeindegrabens wohl nicht ausgehen.</p>	
<p>Die <u>beabsichtigten Änderungen</u> schränken den Wohnwert meines Hauses erheblich ein, und daher weise ich noch einmal mit Nachdruck darauf hin, <u>dass ich mit diesen Änderungen nicht einverstanden bin.</u></p> <p>Sollten sie die <u>Änderungen</u> dennoch, <u>ohne mein Einverständnis</u>, umsetzen, so sehe ich mich gezwungen, <u>zur Wahrung meiner Ansprüche rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.</u></p>	<p><i>Beschlussempfehlung B3</i></p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Eine Einschränkung des Wohnwertes durch die in diesem Verfahren durchgeführten Anpassungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht gegeben.</p> <p>Anmerkung: Die einzelnen Punkte zu den Beschlussempfehlungen B1 – B3 wurden dem Einwender in einem Ortstermin erläutert.</p>
<p>Kreis Borken, Borken</p>	
<p>(Schreiben vom 30.05.2018)</p> <p>...</p> <p>Zu der oben angegebenen Planung nehme ich wie folgt Stellung</p> <p>66.1 - Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz)</p> <p><u>Wasserwirtschaft, Abwasser</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken.</p> <p>Aus den mir vorliegenden Unterlagen zur Genehmigung des Regenrückhaltebeckens nach § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (mein Az.: 662123/38760) ist die Berechnung des Regenrückhaltebeckens zu entnehmen. Aussagen dazu sind in der Begründung vorzulegen.</p>	<p><i>Beschlussempfehlung B4</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Begründung wird um folgenden Passus ergänzt:</p> <p><i>Da eine vollständige Niederschlagswasserversickerung im 5., 6. und 7. BA nicht möglich ist, wird das Regenwasser dieser Bauabschnitte nun gedrosselt über den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 in das Gewässer eingeleitet, das sich weiter nördlich befindet. Hierfür wird ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken anstatt der vorgesehenen Versickerungsmulde M700 errichtet. Das Notentwässerungssystem der Bauabschnitte 1 bis 4, das für die Überläufe der Versickerungsanlagen errichtet wurde, wird ebenfalls über das Becken geführt.</i></p> <p><i>In den Wohnstraßen wird ein ganz normales, jedoch flaches Regenwasserkanalsystem errichtet, an das die Straßenentwässerung und die Anschlusskanäle für die Grundstücke angebunden werden. Diese Entwässerungslösung ist nur bei Anfüllung der Grundstücke um bis zu 0,6 Metern möglich, damit der Regenwasserkanal eine Mindesttiefe von rund 1 Meter erhält.</i></p> <p><i>Auf einigen Grundstücken wäre aufgrund des Bodens eine Versickerung möglich. Hier kann eine Versickerung über flache Mulden erfolgen. Jedes Grundstück</i></p>

	<p><i>wird jedoch einen RW-Anschlusskanal erhalten. Die Straßenentwässerung erfolgt über konventionelle Straßenabläufe. Es werden bei dieser Lösung keine tieferen und breiteren offenen Rinnen mehr benötigt. Hier wird nun eine „normale“ Straßenentwässerung erstellt.</i></p> <p><i>Aufgrund der angeschlossenen Fläche von 1,86 ha und der Tatsache, dass kein Notüberlauf erstellt werden kann, muss das RRB für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt werden.</i></p> <p><i>Daher ist ein Rückhaltevolumen von 557 m³ für den 5.-7. Bauabschnitt erforderlich. Das Becken wird als offenes Erdbecken hergestellt, welches aus 2 Teilen besteht:</i></p> <p><i>Die Änderungsanzeige liegt der untern der unteren Wasserbehörde des Kreises vor.</i></p>
<p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken erhoben.</p> <p>Folgendes bitte ich aber auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung zu berücksichtigen:</p> <p>In die Abwägung sind alle relevanten Belange einzustellen. Die Begründung geht zurzeit nicht darauf ein, dass die Darstellung einer Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebietes des derzeit rechtskräftigen Planes schlichtweg entfällt. Sie ist Teil einer durchgehenden geplanten Baumreihenpflanzung entlang des Übergangs zum Außenbereich. Diese Baumreihe wurde in der Bilanz des rechtskräftigen Planes als Ausgleichsmaßnahme mit bilanziert. Darüber hinaus übernimmt sie wichtige Funktionen der Ortsrandgestaltung. Die Ausweisung als „Grünfläche“ in der geplanten Änderung ist sehr unkonkret und würde auch die Anlage einer intensiv gemähten Rasenfläche erlauben, die keine der oben genannten Funktionen erfüllen könnte. Daher empfehle ich, wie im Bestandsplan, eine geplante Baumreihe am Außenrand des Planes darzustellen.</p>	<p>Beschlussempfehlung B5</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung wird ergänzt. In der Planung des erweiterten Regenrückhaltebeckens waren bislang an Abgrenzung zu den Wohnbaugrundstücken und zum Freiraum Heckenstrukturen vorgesehen. Im Bebauungsplan und später in der Ausführung sollen nun Bäume gepflanzt und unterhalten werden.</p>
<p><u>Abfall und Bodenschutz</u></p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben; Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>	<p>Beschlussempfehlung B6</p> <p>Kenntnisnahme</p>

2. Satzungsbeschluss

1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse, die 6. Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Scharperloh II“ 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