

**Vorhabenbezogener Be-
bauungsplan Nr. 5 - 1.
Änderung „Feriendorf
Bellersen“ mit teilweiser
Aufhebung im Stadtbe-
zirk Brakel-Bellersen**

***Der
Original-
Bauleitplanentwurf
kann in der Verwaltung,
Büro 35, eingesehen
werden.***



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Ortschaft Bellersen
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5
1. Änderung

„Feriendorf Bellersen“

mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5

Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand Mai 2019

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

-Auszug-

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat für einen Bereich im Süden der Ortschaft Bellersen, westlich der Meinolfusstraße und südlich des Schlingweges von 1993-1996 den Bebauungsplan Nr. 5 „Feriendorf Bellersen“ aufgestellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.12.1996 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) unmittelbar südlich des Schlingweges fest. Weiterhin festgesetzt sind Sondergebiete (SO 1 und 2 Hotelbetrieb, SO 4 Hotel-/Pensionsbetrieb und SO 3 Ferienhäuser).

Die Bereiche SO 1 und 2 sind bisher nicht umgesetzt worden. Im Bereich des SO 4 befinden sich zwei „normale“ Wohngebäude, die mit der vorhandenen Ferienanlage nicht in Verbindung stehen. Innerhalb des SO 3 gibt es 9 Ferienhäuser und ein Restaurationsbetrieb mit Rezeption. Auf der MD-Fläche ist eine Tischlerei mit Betriebsleiterwohnhaus vorhanden.

Der Inhaber der Ferienhäuser im SO 3 möchte einen Teil seiner Ferienhäuser nun zum Dauerwohnen umfunktionieren, weil sich die Vermietung aller Objekte wirtschaftlich nicht mehr lohnt. Eine Reduzierung der vermietbaren Ferienhäuser ließe sich langfristig wirtschaftlich bewerkstelligen. Der Ferienbetrieb könnte so in Zukunft sichergestellt werden. Außerdem kann vorhandener Wohnraum zum Dauerwohnen zur Verfügung gestellt werden (Teilbereich 1).

Der Inhaber hat daher bei der Stadt Brakel als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt (hier 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5).

Die Stadt Brakel unterstützt dieses Vorhaben und hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans veranlasst.

Weiterhin soll der gültige Bebauungsplan für die beiden Wohngebäude entlang der Meinolfusstraße aufgehoben werden, da hier eine Nutzung als Hotel- bzw. Pensionsbetrieb, auch langfristig, nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr gewünscht und eine städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist (Teilbereich 2).

Die Durchführung des Vorhabens zur Umnutzung einiger Ferienhäuser zu Dauerwohnzwecken des privaten Investors werden in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB und zusätzlich in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt. Die für die Aufhebung des Bebauungsplans vorgesehenen Flächen entlang der Meinolfusstraße werden gem. § 12 Abs. 4 als Flächen außerhalb des VEP mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung erforderlich. Damit verbunden ist eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Vermeidung von Leerständen zu verstehen.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Süden der Ortschaft Bellersen, westlich der Meinolfusstraße und südlich des Schlingweges.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es 9 Ferienhäuser und ein Restaurationsbetrieb mit Rezeption (Teilbereich 1). Entlang der Meinolfusstraße liegen noch zwei Wohngebäude (Teilbereich 2).

Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Südwestlich befinden sich noch zwei Tennisplätze mit einem Vereinsheim und eine Grillhütte. Unmittelbar nördlich grenzt eine Tischlerei mit Betriebsleiterwohnhaus an. Dahinter verläuft der Schlingweg, und es schließen sich weitere gewerbliche Nutzungen und noch weiter nördlich Wohngebäude an. Östlich des Geltungsbereichs liegen noch zwei weitere Wohngebäude. Daran grenzt die Meinolfusstraße an. Weiter östlich liegen dann noch landwirtschaftliche Flächen und ein Wohnmobilhafen. Südlich schließt sich ein gehölzbestandener Bereich bis zur Meinolfusstraße an.

Der Geltungsbereich und die Umgebung werden im Wesentlichen durch eine gemischte Nutzung (Wohnen, Ferienwohnen, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen und Freiflächen) geprägt.

3.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel nach pflichtgemäßem Ermessen auf Antrag des Investors in seiner öffentlichen Sitzung am 04.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung „Feriendorf Bellersen“ in der Ortschaft Bellersen aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Für die beiden Wohngebäude entlang der Meinolfusstraße soll der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden, da hier eine Nutzung als Hotel- bzw. Pensionsbetrieb, auch langfristig, nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr gewünscht und eine städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist. Aufgrund dieser Tatsache lautet der offizielle Titel des Bebauungsplans: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung „Feriendorf Bellersen“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP = Teilbereich 1) und einzelne Flächen außerhalb des VEP (hier Aufhebungsbereich (=Teilbereich 2)).

4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotels, Ferienwohnungen und Bauernkaten dargestellt.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Umnutzung einiger Ferienhäuser zu Dauerwohnzwecken soll durch die Änderung des Bebauungsplans gesichert werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten. Außerdem soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Vermeidung von Leerständen zu verstehen. Zusätzlich soll der gültige Bebauungsplan für die beiden Wohngebäude entlang der Meinolfusstraße aufgehoben werden, da hier eine Nutzung als Hotel- bzw. Pensionsbetrieb, auch langfristig, nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr gewünscht und eine städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier dann zukünftig nach § 34 BauGB.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP; Teilbereich 1) wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und gleichermaßen des Ferienwohnens. Die Nutzungsmischung sollte gleichgewichtig sein. Von diesen Nutzungen sind nur diejenigen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es ist eine max. eingeschossige Bebauung möglich. Die GRZ von 0,4 im Sondergebiet erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Die GFZ wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt als örtliche Bauvorschrift und ist den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.3 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä. entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmal-

schutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die Erschließung des geplanten Sondergebiets SO erfolgt über die Meinolfusstraße. Die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke kann über die vorhandene Erschließungsstraße erfolgen, ist aber noch privatrechtlich zu regeln. Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

Die beiden Wohngebäude innerhalb des Teilbereichs 2 (=Aufhebungsbereich) sind ebenfalls über die Meinolfusstraße erschlossen.

5.5

Immissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken (nördlich angrenzende Tischlerei und südwestlich angrenzende Tennisanlage). Um einzuschätzen, wie hoch die Lärmimmissionen im Plangebiet ausfallen, hat der Vorhabenträger die DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien beauftragt, eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Die beiden Gutachten vom 31. Januar 2019 sind Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Südwestlich des Plangebietes ist eine Sportanlage mit zwei Tennisplätzen vorhanden.

Die Schallimmissionssituation infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlagen in Bezug auf das Plangebiet ist nach der 18. BImSchV für den ungünstigsten Betriebszustand zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen und an Sonn- / Feiertagen zu beurteilen.

Eine Betrachtung zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) erfolgt nicht, da lt. Aussage des Auftraggebers für die vorhandene Sportanlage kein Betrieb nach 22 Uhr zu erwarten ist.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und der Nutzer der Tennisanlage und bei geeigneter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen der vorgegebene Immissionsrichtwert zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten wird.

Der Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitze mit der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitze zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionsorten zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterschritten wird.

Dabei sind folgende Schallschutzmaßnahmen bzw. Randbedingungen einzuhalten:

Die im Folgenden aufgeführten Einwirkzeiten an Werk- und Sonn- / Feiertagen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sind die maximal möglichen. Der Platz 1 und Platz 2 können der Anlage I des Schallgutachtens entnommen werden.

- Werktag 8 – 20 Uhr, Platz 1: 3 Spiele, 4,5 h

- Sonn- / Feiertag 9 – 13 und 15 – 20 Uhr, Platz 1: 1 Spiel, 1,5 h
- Ruhezeiten, Platz 1: kein Spiel möglich
- Werktag 8 – 20 Uhr, Platz 2: 3 Spiele, 4,5 h
- Sonn- / Feiertag 9 – 13 und 15 – 20 Uhr, Platz 2: 3 Spiele, 4,5 h
- Ruhezeiten Platz, 2: 1 Spiel, 1,5 h

Bei den Berechnungen werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber die maximal möglichen Betriebszeiten für die Tennisplätze berücksichtigt. Die maximal möglichen Betriebszeiten liegen deutlich über den benötigten Betriebszeiten.

Bei seltenen Ereignissen an höchstens 18 Kalendertagen pro Jahr kommen um 10 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zum Tragen, so dass bei solchen Ereignissen wie Sportbewebe, Turniere, Sportfeste, Jubiläumsveranstaltungen etc. keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Weiterhin ist eine relevante Geräuschentwicklung innerhalb des Plangebietes durch eine Anlage im Sinne der TA Lärm vorhanden. Nördlich des Plangebietes ist ein Tischlerei- und Fensterbaubetrieb vorhanden.

Die Schallimmissionssituation infolge des Tischlerei- und Fensterbaubetriebes ist nach der TA Lärm für einen Tages- und Nachtbetrieb zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und des Betreibers des Tischlerei- und Fensterbaubetriebes

- der vorgegebenen Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet an nicht allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes zur Tageszeit unterschritten wird. Am Immissionsort IO4 wird der Immissionsrichtwert überschritten. Die Überschreitung im Bereich des Immissionsortes IO4 ist auf eine offene Hallentür im südwestlichen Bereich der Produktionshalle zurückzuführen, die lt. Aussage des Betreibers an warmen Tagen ggf. zur Belüftung der Halle geöffnet wird.
- der vorgegebenen Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet an allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes zur Nachtzeit unterschritten wird.
- die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden.

Ein Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit den zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der TA Lärm zeigt, dass diese zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes unterschritten werden.

Aufgrund der bestehenden Situation und der vorhandenen Vorbelastung für das Plangebiet wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine zweigeteilte Beurteilung des Plangebietes vorgenommen. Für die erste Häuserreihe im nördlichen Plangebiet (Flurstücke 147, 148, 149, 150 und 151) erfolgt hinsichtlich des Schutzanspruchs eine Gebietseinstufung analog zu einem Mischgebiet / Dorfgebiet. Für das übrige Plangebiet erfolgt eine Gebietseinstufung analog zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Somit werden die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden unterschritten, und es wären Sicherheiten für eine mögliche zukünftige Veränderung und Ausweitung des Tischlerei- und Fensterbaubetriebes möglich.

5.6**Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Bellersen wird gewährleistet.

5.7**Abwasserentsorgung**

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ergibt sich gegenüber dem Bestand keine Änderung. Der Neubau von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

5.8**Vorbeugender Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Plangebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

6.**GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN****6.1****Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Im vorliegenden Fall sind die Eingriffe sogar bereits erfolgt. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

6.2**Artenschutz**

Das Plangebiet selbst stellt sich als bebaute Fläche (Wege, Schwimmbecken, Parkplatz, Wohn- bzw. Ferienhäuser) mit Gartenbereichen dar. Die Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotop (§ 62 LG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren

telbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @linfos des LANUV bekannt. Da aber innerhalb des Plangebiets ein Baumbestand vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld einer möglichen Baumbeseitigung zu untersuchen, ob innerhalb des Baumbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggf. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Geplant ist dies nicht, da nur eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude vorgesehen ist. Insgesamt wird sichergestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

7.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Vermeidung von Leerständen zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan und einzelne Flächen außerhalb des VEP (hier der Aufhebungsbereich). Weiterhin ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brakel erforderlich. In diesem Durchführungsvertrag können Regelungen getroffen werden, die über die textlichen Festsetzungen hinausgehen.

Höxter, den 23.05.2019

Brakel, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

Textliche Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP (= Teilbereich 1) und einzelne Flächen außerhalb des VEP (= Teilbereich 2). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den VEP.

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein sonstiges **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen i.S. von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und gleichermaßen des Ferienwohnens.

Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt und
- Unterkünfte für das Ferienwohnen für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen)

Von diesen allgemein zulässigen Nutzungen sind nur diejenigen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraums bis max. 180 m² Grundfläche

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im SO beträgt 9,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten.
4. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 30° bis 45° bei Hauptgebäuden und 0° bis 45° bei Nebengebäuden einzuhalten.
5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum und Garagen und Carports bis insgesamt 25 m² Grundfläche pro Grundstück.

Minimierungsmaßnahmen

6. Als Minimierungsmaßnahmen gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
3. Innerhalb der Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB so gekennzeichnet sind, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, kann es aufgrund der Nachbarschaft zur Tischlerei zu Lärmbeeinträchtigungen kommen. Insofern wird dieser Bereich als geräuschvorbelastet eingestuft.

Auszug aus dem Bebauungsplan :





Stellungnahme: Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung "Feriendorf Bellersen"
der Ortschaft Bellersen, Stadt Brakel
dirk.siemann An: a.buch

26.06.2019 11:12

Von: <dirk.siemann@westnetz.de>
An: <a.buch@kreis-hoexter.de>

Guten Tag Frau Buch,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme zu den oben genannten
Bebauungsplan.

Zusätzlich habe ich Ihnen noch einen Bestandsplan von unserer Versorgungsleitung
angehängen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dirk Siemann

Westnetz GmbH

Regionalzentrum Münster

Netzplanung Rheda-Wiedenbrück

Hellweg 12, 33378 Rheda Wiedenbrück

T extern +49 5242 951 - 3434

M +49 152-09340838

Fax 0201-12-1230085

mailto: dirk.siemann@westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung: Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder, Jürgen Wefers

Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr. HR B 25719

USt.-IdNr. DE 8137 98 535



Stellungnahme.pdf Bestand Gas_1. Änd. BPL Nr. 5_Feriendorf Bellersen_OT Bellersen_A4H.pdf

KREIS HÖXTER, Der Landrat
Bauen und Planen
Moltkestraße 12, 37671 Höxter
Tel.: 05271/965-4311
Fax: 05271/965-84197
E-Mail: a.buch@kreis-hoexter.de

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen WSW-V-MP-O/Sie
Name Herr Siemann
Telefon 05242-951 3434
Telefax 0201-12 12 30085
E-Mail Dirk.siemann@westnetz.de

Rheda-Wiedenbrück, 26. Juni 2019

Stellungnahme

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen; Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung "Feriendorf Bellersen" der Ortschaft Bellersen, Stadt Brakel

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage zu Ihrem o.g. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der o.g. Änderungen Gas- und Stromleitungen unseres Versorgungsnetzes befinden.

(Standard)

Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem unser Leitungsbestand ersichtlich ist.

Konkrete Aussagen zu Leitungsanpassungen können an Hand der Übersichtspläne nicht getroffen werden. Es muss geprüft werden, ob im Zuge der Ausbaumaßnahmen das Gasversorgungsnetz aus dem Baufeld erweitert werden muss, um die geplanten Baugrundstücke zu erschließen. Aus diesem Grund bitten wir, rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ein Koordinierungsgespräch mit dem Baulastträger anzustreben, in dem ein Verfahrensablauf festgelegt wird. Ebenso bitten wir vorher um Übersendung von Ausbauplänen.

Bezüglich der geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in dem Plangebiet, ist hierzu das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Um spätere Störungen zu vermeiden, sind bei

Seite 2

Anpflanzungen von Bäumen die Abstände von 2,5m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten, andernfalls sind Schutzmaßnahmen nach Anweisung unserer Netzbezirksstelle vorzusehen.

Wir bitten Sie, rechtzeitig vor Baubeginn unseren Netzbezirk in Brakel zu informieren, damit wir Ihnen unsere Erdgasleitungen örtlich anzeigen können.
Auskunft über Gasleitungslagen erteilt unser Netzbezirk in Brakel.

(Tel. 05272-3924 13).

Aus diesem Grunde bitten wir Sie auch, dass die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses nur zu Planungszwecken verwandt werden und keine Weitergabe an die Baufirma erfolgt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH befindlichen Anlagen der Verteilnetze. Bezüglich der sonstigen Anlagen erhalten Sie ggf. gesonderte Stellungnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH
RZ Münster


i.A. Siemann



Leitungsauskunft

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!

In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.

Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin.

Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.

© Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.

Störungsannahme

Strom, Wasser, Telekommunikation: 0800-4112244
 Gas: 0800-0793427



WESTNETZ

Teil von innogy
 25.06.2019

Bestand Gas

Maßstab: 1:1.000

Stadt Brakel
 1. Änd. BPL Nr. 5
 "Feriendorf Bellersen"



Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung "Feriendorf Bellersen", Ortschaft
Bellersen, Stadt Brakel; Ihr Schreiben vom 05.06.2019; WFMT: 85191376
Nico.Meierholz An: a.buch

27.06.2019 14:28

Von: <Nico.Meierholz@telekom.de>
An: <a.buch@kreis-hoexter.de>

Sehr geehrte Frau Buch,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Feriendorf Bellersen“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

(Standard)
- wäschl. kein
Baugeschehen
geplant -

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse
Planauskunft.West1@telekom.de
oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Nico Meierholz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung West
PTI 15 Münster
Nico Meierholz
Referent PPB NBG Münster
Dahlweg 100-102, 48153 Münster
+49 251 78877-7724 (Tel.)
+49 251 78877-9609 (Fax)
+49 170 917-9063 (Mobil)
E-Mail: Nico.Meierholz@telekom.de

www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.



Lap.pdf



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Marienmünster	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	Klaus.Flothkoetter@telekom
		Datum	27.06.2019
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung „Feriendorf Bellersen“ mit teilweiser Aufhebung im Stadtbezirk Brakel-Bellersen

Die Stadt Brakel vertreten durch

Bürgermeister Hermann Temme

und

Stadtoberverwaltungsrat Peter Frischemeier, beide behördenan-
sässig Rathaus, Am Markt 12, 33034 Brakel,

(nachfolgend Stadt genannt)

Frau **Elisabeth Hasenbein**, wohnhaft Steinrieke 40, 33034 Brakel-
Bellersen

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

Teil 1 Allgemeines

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben einer *teilweisen Änderung der Ferienhausnutzung in Dauerwohnen* im „Feriendorf Bellersen“ im Süden der Ortschaft Bellersen, westlich der „Meinolfusstraße“ und südlich des „Schlingweges“.
2. Das Vertragsgebiet (siehe Lageplan als Anlage) ist Teil der Gemarkung Bellersen, Flur 3 mit den Flurstücken 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 159, 158, 157, 156, 154, 160, 161, 155, 79, 80 und gleichzusetzen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne den Aufhebungsbereich (nur Teilbereich 1).

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit dem Vertragsgebiet (Anlage),
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich identisch mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist,
- c) der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Teil 2

Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft eine teilweise Änderung der Ferienhausnutzung in Dauerwohnen im „Feriendorf Bellersen“ in der Weise, dass es sukzessive zu einer Gleichmäßigkeit zwischen Ferienhausnutzung und dauerhafter Wohnnutzung kommt. Das Vorhaben bestimmt sich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. der dortigen textlichen Festsetzungen und schließt die nutzungsbezogene Inanspruchnahme der bestehenden befestigten und unbefestigten Flächen zu diesem Zwecke ein.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages bis zum 31.12.2030.

Teil 3

Erschließung

§ E 1

Das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Am Eigentum der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet mit sämtlichen Rechten und Pflichten ändert sich nichts. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sofern erforderlich, sämtliche Erschließungseinrichtungen im Vertragsgebiet zu errichten bzw. in einen der geplanten Nutzung entsprechenden gebrauchsfähigen

gen Zustand zu versetzen und instand zu halten. Eventuell erforderliche Genehmigungen werden eingeholt.

Teil 4 **Schlussbestimmungen**

§ S 1 **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben evtl. Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie/ diese nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S 2 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen erforderlich sind, werden diese von der Vorhabenträgerin/ Betreiberin umgesetzt.

§ S 3 **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

S 4
Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen, und Ansprüche daraus werden nicht begründet.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ S 5
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Brakel, den 09.08.2019

Für die Vorhabenträgerin:

gez.

.....
Elisabeth Hasenbein

Für die Stadt Brakel:

gez.

.....
Hermann Temme
Bürgermeister

.....
Peter Frischemeier

als vertretungsberechtigter Beamter

Anlage: Lageplan, gleichzeitig Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (verkleinert ohne festen Maßstab; identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan)

