



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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzausweisungen	6
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
5.3 Denkmalschutz	6
5.4 Verkehrserschließung	7
5.5 Immissionen	7
5.6 Versorgung	9
5.7 Abwasserentsorgung	9
5.8 Vorbeugender Brandschutz	9
6. Grünordnungsmaßnahmen	9
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
6.2 Artenschutz	9
7. Durchführung	10
Textliche Festsetzungen:	11
Hinweise:	12
Auszug aus dem Bebauungsplan	11
Anlage ASP	12

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

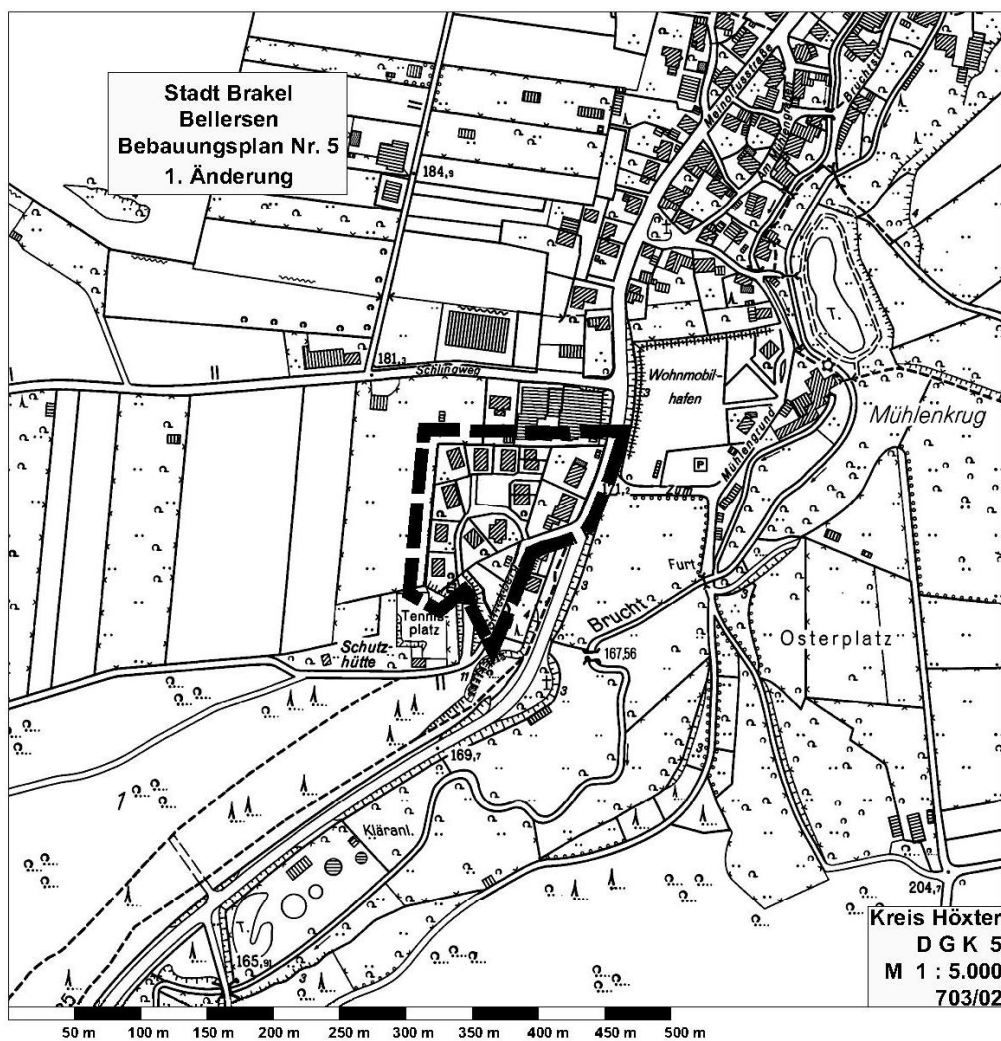
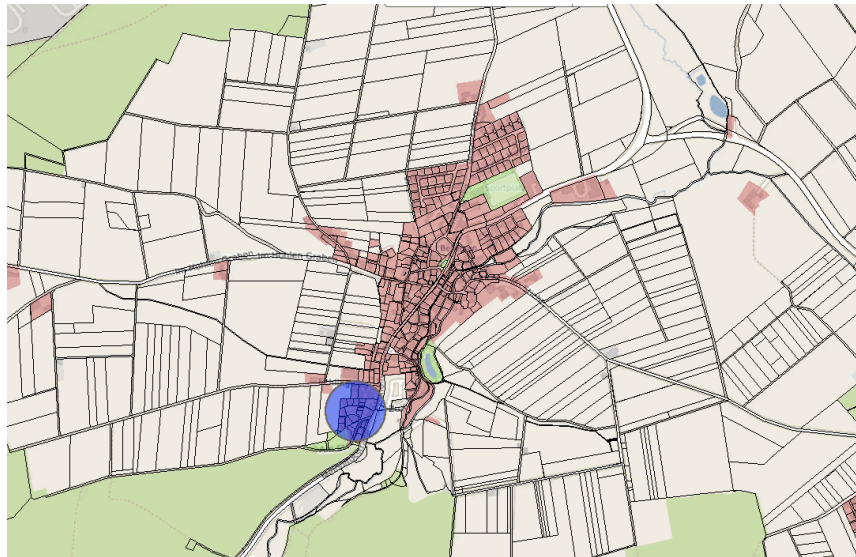
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel nach pflichtgemäßem Ermessen auf Antrag des Investors in seiner öffentlichen Sitzung am 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)).

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, 137 und 138.

Der Geltungsbereich ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.



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 Sportwettbewerb, Turniere, Sportfeste, Jubiläumsveranstaltungen etc. keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Weiterhin ist eine relevante Geräuscentwicklung 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 Biotope (§ 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 Umgebung vorhanden.

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. Ggfs. 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 :



Anlage ASP:

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung Brakel-Bellersen
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Brakel
Antragstellung (Datum):	März 2019
Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. teilweise Umnutzung von Ferienhäusern zum Dauerwohnen; s. Begründung zum B-Plan	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	