

Hansestadt Medebach

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

August 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte	2
2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Regional- und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.3	Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“	9
5	Änderungsinhalte.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1	Sondergebiet - Ferienhausgebiet.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise.....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Flächen für Stellplätze.....	12
5.6	Verkehrsflächen	12
5.6.1	Öffentlicher Personen-Nahverkehr – ÖPNV	12
5.7	Grünflächen.....	13
5.8	Grünordnungskonzeption.....	13
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
6	Flächenbilanz	14
7	Begriffsbestimmungen	15

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Luftbild (Geoportal NRW).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Geoportal NRW)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 5: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Cosacchi Architektur).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 6: Geländeschnitt (Cosacchi Architektur).....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 7: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: Änderungsbereich – aktuell</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: Änderungsbereich – geplante Änderung</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 10: Geltungsbereich im bislang geltenden Bebauungsplan.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil</i>	<i>10</i>

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

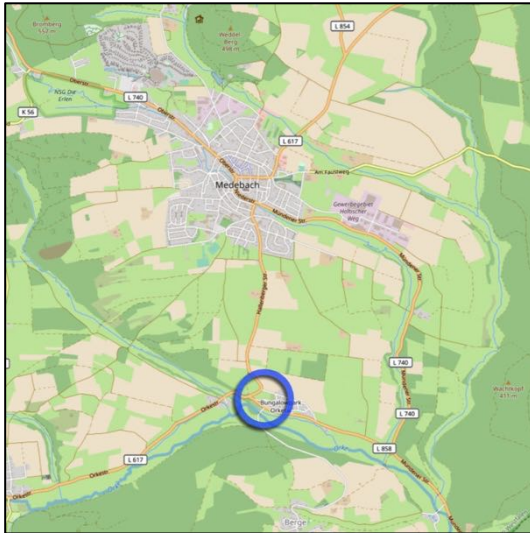


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)



Abbildung 2: Luftbild (Geoportal NRW)

Der Siedlungsteil „Bungalowpark Orketal“ liegt südlich des Stadtgebietes von Medebach und setzt sich zusammen aus einem Nutzungsmix aus Dauerwohnen und Ferienwohnen. Das Gebiet ist voll erschlossen und zu großen Teilen bebaut.

Planungsrechtlich ist das Gebiet gefasst durch den Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“. In Bezug auf die aktuelle Planungsaufgabe ist die Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans einschlägig.

Dieser setzt den weitaus größten Teil des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Lediglich im westlichen Zufahrtsbereich wird ein „Sondergebiet, das der Erholung im Ferien-, Wochenend- und Freizeitbereich“ dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Dieses wird im Westen in Richtung der Landesstraße L 617 flankiert durch eine keilförmige Fläche, die als „private Grünfläche“ festgesetzt ist. Eine bauliche Umsetzung dieses Sondergebietes ist bislang nicht erfolgt.

Die „Dein Eigenheim Edersee GmbH“ beabsichtigt nun die Errichtung von 42 Ferienhäusern in diesem noch nicht bebauten westlichen Bereich.

Das Baukonzept weicht jedoch deutlich von den Vorgaben des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Die Abweichungen sprengen auch den Rahmen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB. Daher ist eine Anpassung im Wege einer förmlichen Änderung des Bebauungsplans unumgänglich.

Die Stadt betrachtet dieses Vorhaben als Bereicherung der touristischen Angebotsportfolios und unterstützt dieses Vorhaben mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Rat der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 03.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“ sowie die erforderliche 42. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

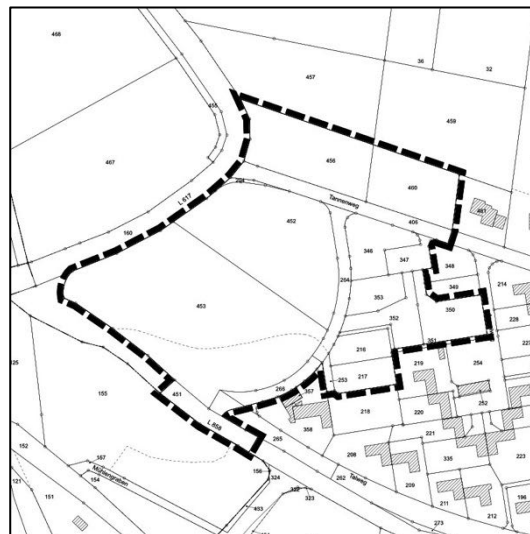
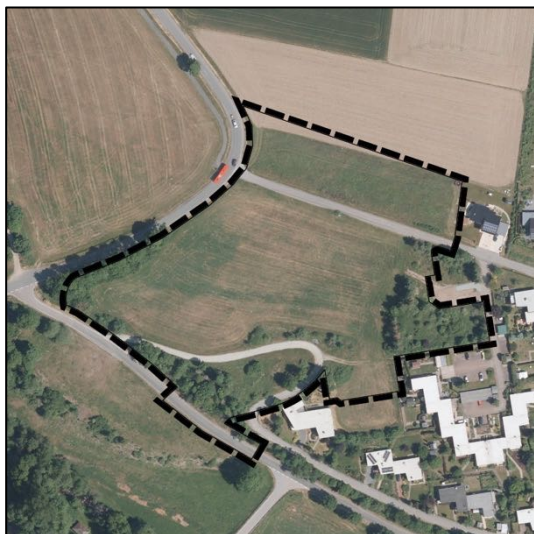


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Geoportal NRW)

Abbildung 4: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsteils „Bungalowpark Orketal“ und umfasst die bislang noch nicht bebauten Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung besitzt eine Größe von 2,5 ha und umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Medebach:

Flur: 23

Flurstücke: 204, 216, 217, 253, 264, 265 (tw.), 266, 346, 347, 350, 351 (tw.), 352, 353, 406 (tw.), 451 (tw.), 452, 453, 456, 460.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über den im nördlichen Bereich verlaufenden Tannenweg, der auch gleichzeitig über den Knotenpunkt im Nordwesten den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Landesstraße L 617) gewährleistet.

1.3 Verfahren und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Umsetzung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a oder § 13b BauGB) **nicht** vorliegen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.11.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1).* Sie sind vielmehr in der

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

² § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

³ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁴

2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Die Flächen werden derzeit zwar faktisch als Grünland intensiv genutzt, sind planungsrechtlich jedoch bereits als Baugebiet mit ergänzenden privaten Grünflächen gewidmet.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden mit tonig-schluffigem Oberboden ohne Grundwasserkontakt und ohne Staunässe. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet, die Verdichtungsempfindlichkeit wird mit mittel angegeben (Bodenkarte NRW 1:50.000, GEOportal NRW, 10/23).

Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Fläche (überwiegend Intensivgrünland) ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrades demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

3 Bauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 5: Bauungs- und Erschließungskonzept (Cosacchi Architektur)

Die „Dein Eigenheim Edersee GmbH“ beabsichtigt die Errichtung von bis zu 42 Ferienhäusern in dem westlichen Bereich des Bungalowparks Orketal. Das hierfür vorgesehen rd. 2,5 ha große Areal umfasst den bislang noch nicht bebauten Teil des Bungalowparks.

Die Gebietszufahrt erfolgt im Nordwesten über den Anschluss des Tannenweges an die Landesstraße L 617. In diesem Zufahrtsbereich befindet sich aktuell auch eine Bushaltestellen im Fahrbahnrandbereich. Diese soll im Zuge der Planumsetzung auf die nördliche Seite des Tannenwegs verkehrssicher verlagert und durch eine Stellplatzanlage ergänzt werden.

Im Zufahrtsbereich südlich des Tannenwegs ist ebenfalls eine Stellplatzanlage geplant, die gleichzeitig auch die Zufahrt zur zentralen Verwaltungs- und Serviceeinrichtung der Ferienhausanlage darstellt.

Die verkehrliche Erschließung der Ferienhausanlage erfolgt über den Tannenweg im Norden sowie die bislang nicht zur Umsetzung gelangte Pfarrer-Kneipp-Allee, die eine Verbindung zwischen dem Tannenweg und dem Talweg im Süden des Bungalowparks sowie zur Landesstraße L 858 darstellt.

Von der Pfarrer-Kneipp-Allee sind in westlicher Richtung drei und in östliche Richtung eine verkehrsberuhigt auszubauende Privatstraßen mit Querschnitten von 6 m zur inneren Erschließung der Bauflächen für die Ferienhäuser vorgesehen.

Im Zentrum des westlichen Abschnitts sind parkartig gestaltete öffentliche Grünflächen sowie ein öffentlicher Spielplatz als zentrales Nutzungs- und Gliederungselement geplant. Weitere kleiner Grünflächen finden sich an der Mitte der Pfarrer-Kneipp-Allee sowie der in östlicher Richtung geplanten Privatstraße.

Die Topographie im Plangebiet ist in südlicher Richtung abschüssig, so dass die Baufelder entlang der o.g. privaten Erschließungsstraßen leicht terrassiert werden müssen.



Abbildung 6: Geländeschnitt (Cosacchi Architektur)

Die geplante Bebauung stellt einen Mix aus freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern in ein bis zwei geschossiger Bebauung dar. Hinsichtlich der Dachform wird das Pultdach das künftige Erscheinungsbild der Anlage prägen.

Geplant ist eine Bebauungsstruktur, die sich in das Gesamterscheinungsbild der östlich angrenzenden Bestandsbebauung einfügt.

Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes befindet sich aktuell in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Medebach und kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der in den ausgebauten Erschließungsstraßen vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur gewährleistet werden kann.

Die ausreichende Löschwasserversorgung mit 800 l/m für die Dauer von mind. 2 Stunden ist gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der baulichen Anlagen (z.B. Dachentwässerung, asphaltierte und weitgehend wasserdurchlässige gepflasterte, geschotterte und wassergebundene Hofflächen, Wege, Terrassen und Spielflächen) wird dem RW-Kanal zugeführt.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regional- und Landesplanung

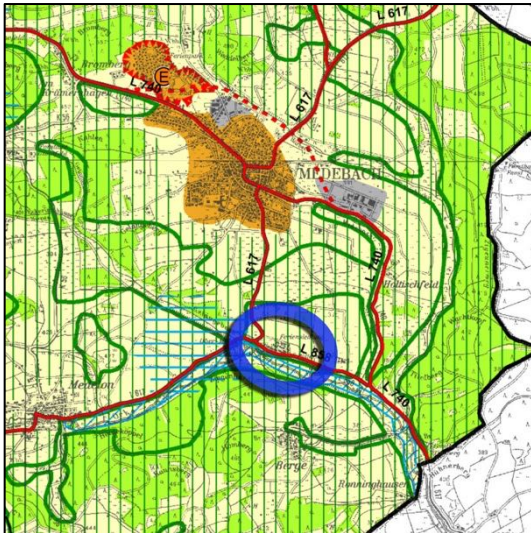


Abbildung 7: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt

Der *Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis* (RPA 03/2012) ordnet das Plangebiet den *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen* zu.

Diese unterliegen folgenden Zielen und Grundsätzen (RPA 03/2012, Textteil, S. 69):

„Ziel 18

(1) *In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.*

(2) *Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.*

Grundsatz 17

Grundsatz 17

(1) *Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke soll die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage gewährleistet bleiben.*

(2) *Die Verwendung von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll auf der Grundlage eines abgestimmten räumlichen Konzepts, das sowohl flächenhafte Maßnahmen als auch Maßnahmen zur naturverträglichen Bodennutzung enthält, erfolgen.*

Die noch unbebauten Flächen des Plangebietes sind nicht als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich sondern als Grünlandflächen, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen und überwiegend als Baugebiete („Sondergebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“), private Grünflächen und/oder Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die planerische Grundsatzentscheidung für eine bauliche Inanspruchnahme ist daher bereits seit vielen Jahren gefallen.

(3) *Bei der notwendigen Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke ist der Erhaltung besonders schutzwürdiger Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit ein besonderes Gewicht beizumessen.“*

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden mit tonig-schluffigem Oberboden ohne Grundwasserkontakt und ohne Staunässe. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet, die Verdichtungsempfindlichkeit wird mit mittel angegeben (Bodenkarte NRW 1:50.000, GEOportal NRW, 10/23).

Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Fläche (überwiegend Intensivgrünland) ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrades demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass Ziele oder Grundsätze der Landesplanung der Planung nicht entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

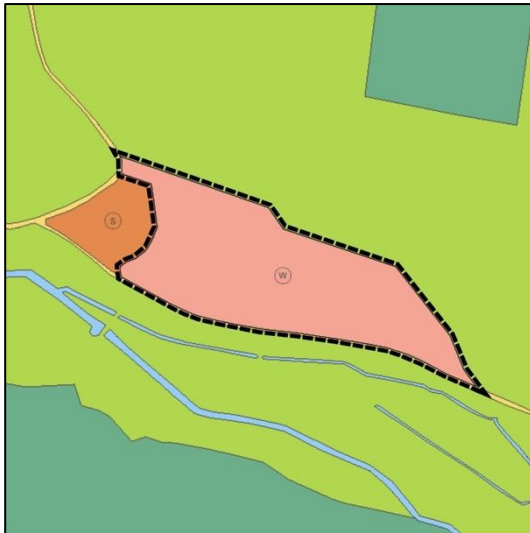


Abbildung 8: Änderungsbereich – aktuell

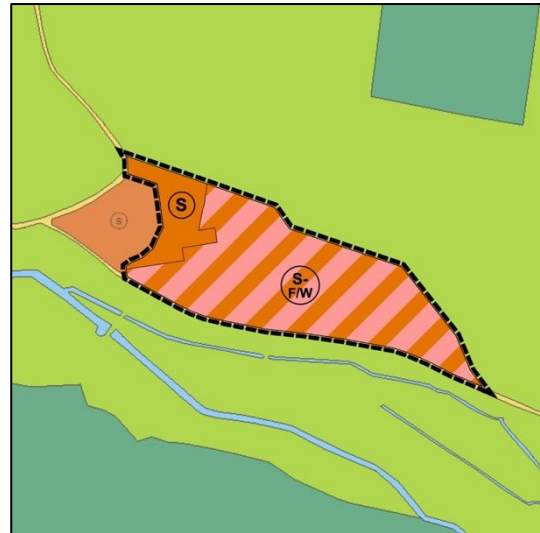


Abbildung 9: Änderungsbereich – geplante Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt die östlich und nördlich der inneren Erschließungsstraßen angrenzenden Bereiche des o.g. Bauungskonzeptes derzeit noch als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Da diese Flächen künftig ausschließlich dem Ferienwohnen dienen sollen, werden diese Flächen in die Darstellung als „Sonderbaufläche – Ferienhausgebiet“ geändert.

Die FNP-Änderung wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Es ist demnach davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Hinweis:

Die sonstigen Flächen, die bislang ebenfalls noch als "Wohnbauflächen" dargestellt sind (und in einem gesonderten Verfahren der Bebauungsplan hier aufgehoben wird), werden i.R. dieser Änderung ebenfalls angepasst und zukünftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Sonderbauflächen – Wohnen und Ferienwohnen“ dargestellt.

4.3 Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“



Abbildung 10: Geltungsbereich im bislang geltenden Bebauungsplan

Planungsrechtlich ist das Gebiet gefasst durch den Bebauungsplan Nr. 01 „Bungalowpark Orketal“. In Bezug auf die aktuelle Planungsaufgabe ist die Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans einschlägig.

Dieser setzt den weitaus größten Teil des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Lediglich im westlichen Zufahrtsbereich wird ein „Sondergebiet, das der Erholung im Ferien-, Wochenend- und Freizeitbereich“ dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Dieses wird im Westen in Richtung der Landesstraße L 617 flankiert durch eine keilförmige Fläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ festgesetzt ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine Bebauung mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen (ZIII), bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 in offener Bauweise (o) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf eine Firsthöhe von max. 12 m begrenzt.

Für die als „Allgemeines Wohngebiet“ gewidmeten Flächen im Osten und im Norden des Plangebietes wurde hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (ZII), ebenfalls in offener Bauweise (o) festgesetzt.

Zu Erschließung dieses westlichen Gebietsabschnittes wurde eine schleifenförmige Verbindungsstraße zwischen dem Tannenweg im Norden und dem Talweg im Süden festgesetzt, die bereits ausparzelliert wurde und den Straßennamen „Pfarrer-Kneipp-Allee“ erhalten hat.

Eine bauliche Umsetzung der Pfarrer-Kneipp-Allee sowie der o.g. Bauflächen im vorliegenden Geltungsbereich ist bislang nicht erfolgt.

5 Änderungsinhalte



Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet - Ferienhausgebiet

Die für die geplante Umsetzung der Konzeption benötigten Flächen werden als „Sondergebiet - Ferienhausgebiet“ (SO-Ferien) gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind künftig:

1. Ferienhäuser, Wochenendhäuser
2. Hotels, Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
4. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Gebietes dienen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke.

Das Sondergebiet entspricht dem westlich der Pfarrer-Kneipp-Allee bereits festgesetzten Gebietstyp und der in beträchtlichen Teilen des östlich angrenzenden Bungalowparks vorzufindenden Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zu Geschossflächenzahl (GFZ), zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die GRZ wird für den gesamten Änderungsbereich auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgelegt. Diese Dichtewerte entsprechen den bisher für die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Teile des Plangebietes und liegen deutlich unter den Dichtewerten, die für das bislang westlich der Pfarrer-Kneipp-Allee vorgesehenen Sondergebietes.

Die nun geplante Baukonzeption aus Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockelter, offener Bauweise und einer Baustruktur mit einem bis maximal zwei Vollgeschossen entsprechen der städtebaulichen Zielausrichtung für die Allgemeinen Wohngebietsflächen und entspricht gleichzeitig der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen einheitlich auf max. 9,5 m begrenzt.

Die Bezugspunkte zur Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen sind die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes (oberer Bezugspunkt), in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt).

Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

Bei Garagen wird als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßennachse auf die Garagenmitte verlaufenden waagerechten Linie festgelegt. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

5.3 Bauweise

Entsprechend der geplanten Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern bleibt für den gesamten Bereich unverändert die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen am Verlauf der bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Straßen sowie der festgesetzten Grünflächen. Dabei wird die geplante Baukonzeption eng gefasst, um damit zu gewährleisten, dass die städtebauliche Konzeption aus den Elementen: Ferienhäuser, öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen (inkl. Stellplatzflächen) auch in dem geplanten Rahmen umgesetzt wird.

5.5 Flächen für Stellplätze

Im nordwestlichen Zufahrtbereich am Tannenweg werden zwei Stellplatzflächen in Gegenlage festgesetzt, da sich in diesem Bereich auch das künftige Service- und Verwaltungsgebäude für die Ferienhausanlage befindet.

In der Festsetzung dazu wird ergänzend klargelegt, dass darüber hinaus auch die erforderlichen Stellplätze auf den jeweils zugeordneten Baugrundstücksflächen nachgewiesen werden dürfen.

Aus gebietsökologischer Sicht, sowie unter Verweis auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wird ergänzend dazu geregelt, dass Stellplätze, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen sind (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

5.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Ferienhausanlage erfolgt über den Tannenweg im Norden sowie die bislang noch nicht zur Umsetzung gelangte Pfarrer-Kneipp-Allee, die eine Verbindung zwischen dem Tannenweg und dem Talweg im Süden des Bungalowparks sowie zur Landesstraße L 858 darstellt.

Von der Pfarrer-Kneipp-Allee sind in westlicher Richtung drei und in östliche Richtung eine verkehrsberuhigt auszubauende Privatstraßen mit Querschnitten von 6 m zur inneren Erschließung der Bauflächen für die Ferienhäuser vorgesehen.

5.6.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr – ÖPNV

Im Einfahrtbereich von der L 617 in den Tannenweg befindet sich die Bushaltestelle „Ferienpark Orketal“ des Regionalverkehrs Ruhr-Lippe GmbH (RLG). Diese Haltestelle befindet sich aktuell in einem nicht verkehrsgerecht ausgebauten Standard im Bankettbereich der Straße.

Im Rahmen der Plangebietskonzeption ist ein verkehrsgerechter Ausbau auf der nördlich gegenüberliegenden Seite des Tannenweges vorgesehen, so dass die Ferienhausanlage auch über ein qualifiziertes ÖPNV Angebot verfügt.

5.7 Grünflächen

Das Ferienhausgebiet wird im zentralen Bereich gegliedert durch eine Abfolgen von Grünflächen. Im Zentrum des westlichen Abschnitts, in Nachbarschaft zum zentralen Verwaltungs- und Servicegebäude sind parkartig gestaltete öffentliche Grünflächen sowie ein öffentlicher Spielplatz als zentrales öffentliches Nutzungs- und Gliederungselement geplant.

Weitere kleiner Grünflächen finden sich an der Mitte der Pfarrer-Kneipp-Alle sowie der in östlicher Richtung geplanten Privatstraße.

5.8 Grünordnungskonzeption

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die örtlichen Bedingungen angepasste Tierarten.

Folgende stadtoökologische Festsetzungen berücksichtigt der Bebauungsplan:

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische Bäume und Sträucher zu gliedern.

Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen

Die zentralen gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen mit Spielplatzflächen sind durch Anpflanzung von Bäumen zu gliedern. Bzgl. der stadtoökologischen Funktionen wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Boden-/Grundwasserschutz

Unter Verweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind auf den Grundstücksflächen die Möglichkeit der Wasserversickerung vorrangig zu erhalten. Dies wird berücksichtigt durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen.

Empfehlungen/ Hinweise:

Generell ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten und die Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung sollte

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen⁵. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz wurden konzeptionell beachtet durch:

- Einen hohen Anteil an Grünflächen,
- die Förderung der Gebietsdurchlüftung durch die Gliederung von bebauten und nicht bebauten Bereichen
- durch Begrenzung des Versiegelungsgrads und der Höhenentwicklung, sowie
- durch die Neupflanzung von Gehölzen.

Hierdurch können die Entstehung von erheblichen Abflusshindernissen und kleinklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten vermieden bzw. minimiert werden.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet – Ferienhausgebiet	18.471 qm	73,4 %
<i>davon: Randeingrünung</i>	<i>596 qm</i>	
Öffentliche Straßenflächen	2.844 qm	11,3 %
Privatstraßen – verkehrsberuhigt	2.412 qm	9,6 %
Bushaltestelle	121 qm	0,5 %
Private Grünfläche – Spielplatz	246 qm	1,0 %
Private Grünfläche – Parkanlage	1.054 qm	4,2 %
GESAMT	25.147 qm	100,0 %

⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)