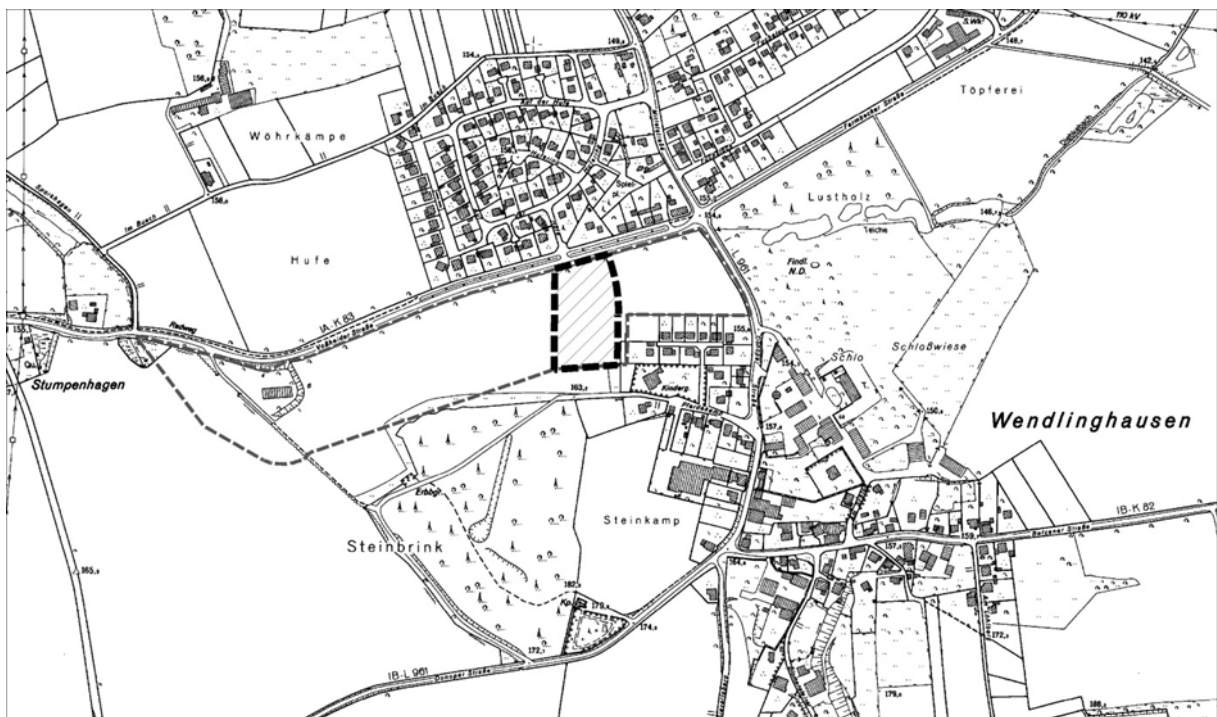


# GEMEINDE DÖRENTROP



## 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/05 "Energiedorf / Biogasanlage Wendlinghausen" gem. § 13 BauGB

**Ortsteil:** Wendlinghausen  
**Änderungsgebiet:** Südlich der Kreisstraße K 83 („Voßheider Straße“)



## Begründung: Entwurf

### Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren)

### Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

11.12.2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Anlass für die Änderungsplanung .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>4 Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Inhalte der Änderungsplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>7 Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>5</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung Wendlinghausen, Flur 2, südlich der „Voßheider Straße“ (K 83) und umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 05/05 „Energiedorf / Biogasanlage“ westlich der Photovoltaik-Freilandanlage. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst das Flurstück 441 und ist als Plangebietsgrenze durch Planzeichen abgegrenzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Plan (Gegenüberstellung Bestand - Änderung) mit den Planzeichenerklärungen / Festsetzungen und der Darstellung des maßgeblichen Änderungsinhaltes sowie den aktuellen Rechtsgrundlagen. Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die Festsetzungen außerhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben vollumfänglich erhalten.

## **2 Anlass für die Änderungsplanung**

Der Planungsanlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/05 „Energiedorf / Biogasanlage“ ist ein Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung der Festsetzung: „Flächen für Stellplätze und Carports als Bedarfsstellplätze / Bedarfsparkplätze für Veranstaltungsbesucher mit der Zulässigkeit von Carports mit Photovoltaikmodulen innerhalb dieser Fläche“.

Der Betrieb der Photovoltaikmodule im Sinne einer Einspeisevergütung nach EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) setzt voraus, dass die o.g. Nutzungsbedingung, mithin das Angebot an Stellplätzen unterhalb der Carport-Photovoltaik für Veranstaltungsbesucher auch zukünftig dauerhaft gesichert ist. Eine reine Nutzung von PV-Strom auf Dächern ohne eine Nutzung unter diesen Dächern stellt die EEG-Einspeisevergütung in Frage.

Diese Zusicherung der im Bebauungsplan genannten Nutzung der Stellplätze für Veranstaltungsbesucher ist aufgrund der derzeitigen Disposition der besucherorientierten und stellplatznachfragenden Veranstaltungen nicht mehr gegeben. Es findet 2019 noch einmal die „Pferdestark“-Veranstaltung statt, wobei die Fortführung in den nächsten Jahren sehr in Frage gestellt ist.

Es muss zudem festgestellt werden, dass in Ermangelung der Veranstaltungen in Wendlinghausen, diese Voraussetzung bereits in den letzten Jahren nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden konnte.

Der Kreis Lippe als Baugenehmigungsbehörde ist über diesen Umstand informiert.

Aus diesem Grund ist zukünftig die bauplanungsrechtliche Grundlage für die EEG-Einspeisevergütung nicht mehr gegeben.

Um hier weiterhin eine Tragfähigkeit des Bereiches für den Gedanken des Innovationszentrums Dörentrup und die gesamte Thematik der regenerativen Energien im Sinne des EEG zu gewährleisten, ist eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorzusehen und wird von dem Grundstückseigentümer beantragt.

## **3 Verfahren**

Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in dem Änderungsgebiet bleibt unberührt. Hier erfolgen ausschließlich aufgrund der nunmehr vorgesehenen Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO klarstellende, dem derzeitigen baulichen Bestand entsprechende Festsetzungen.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit den Änderungsinhalten die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden.

Zwar werden durch eine Änderung des Baugebietstypen in den meisten Fällen die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nicht zulässig sein mag. Dieses gilt jedoch nicht immer, insbesondere dann nicht, wenn die Änderung sich im Bereich dessen bewegt, was der Plangeber des ursprünglichen Planes gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung gekannt hätte.

Dieser Fall liegt bei der in Rede stehenden Änderung vor:

Bestand	Änderung
Flächen für Stellplätze und Carports als Bedarfsstellplätze / Bedarfsparkplätze für Veranstaltungsbesucher mit der Zulässigkeit von Carports mit Photovoltaikmodulen innerhalb dieser Fläche	Sondergebiet für Stellplatzanlage mit der Zulässigkeit von Stellplätzen und Ports mit aufgebrauchten Photovoltaikmodulen

Aber auch dann, wenn die Gemeinde sich geirrt und das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar gewesen sein sollte, wäre dies unbeachtlich. Es greift hier zunächst die Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 BauGB ein, weil eine Verletzung des § 13 (1) BauGB als Verfahrensmangel unbeachtlich ist.

Die interne Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 Ziffer 2 BauGB ist anzuwenden, wenn die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (BauGB § 13) angewandt und verkannt hat, dass die Änderung die Grundzüge der Planung berührt. Indizien bestehen aufgrund des Vorgesagten hierfür nicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt parallel.

#### **4 Bestandssituation**

Die derzeitige Festsetzung ist im Jahr 2010 vor dem Hintergrund ergangen, die Fläche für „Bedarfsstellplätze / Bedarfsparkplätze für Veranstaltungsbesucher“ auf die Zulässigkeit von Carports mit Photovoltaikmodulen innerhalb dieser Fläche zu erweitern.

Die baulichen Anlagen sind innerhalb der Fläche bereits vollständig errichtet und werden auch zweckbestimmt genutzt.

Die Stellplätze sind in Form von Carports errichtet worden, auf dem Dach der Carports sind Photovoltaikmodule angebracht worden.

#### **5 Inhalte der Änderungsplanung**

Inhalte der Änderung (zeichnerisch und textlich) ist ausschließlich:

Der Bereich ist in die Sonderbaufläche bzw. das Sondergebiet der Freiland-Photovoltaikanlage einzubeziehen, wobei für den Bereich die Zulässigkeit der Nutzung wie folgt festgesetzt wird:

„Sondergebiet für Stellplatzanlage mit der Zulässigkeit von Stellplätzen und Ports mit aufgebrauchten Photovoltaikmodulen.

Für die Ports gilt eine ausschließliche Zulässigkeit als überdachter Stellplatz für Autos, Wohnmobile, -wagen, Anhänger, Boote der nur mit einer (auf Stützen ruhenden) Überdachung baulich genutzt werden darf; zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

Zulässig ist der Betrieb der Stellplatzanlage zur Erzielung eines Nutzungsentgeltes.

Die Nutzung der Stellplatzanlage im Sinne eines Lagerplatzes ist unzulässig.

Die Nutzung der Stellplatzanlage zum Zwecke des Nachweises eines in anderen Baugebieten entstandenen Stellplatzbedarfes i.S. des § 51 (3) Satz 1 BauO NRW ist unzulässig. Das Sondergebiet ist so einzufrieden, dass eine allgemeine Zugänglichkeit der Stellplatzanlage ausgeschlossen ist.“

Mit dieser Festsetzung steht eine nicht überdachte Stellplatzfläche nicht in Widerspruch, wohl aber die Errichtung einer mit einer oder mit mehreren Seitenwänden versehenen (offenen) Garage.

Für diesen Bereich wird eine Bebauung in abweichender Bauweise festgesetzt, damit in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind. Dieses entspricht den vor Ort erstellten Ports.

Mit der Zulässigkeit einer GRZ von 1,0 für das Sondergebiet wird die für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze von 0,8 formal überschritten.

Die Obergrenze kann nach § 17 (2) und (3) BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen.

Diese liegen mit dem weiterhin bestehenden Ziel, in dem Änderungsgebiet auf der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche Stellplätze i.S. der Ports zu ermöglichen.

Für dieses Ziel ist eine höhere „rechnerische“ Verdichtung auf der Grundlage der GRZ an dem Standort weiterhin gerechtfertigt.

Dieses entspricht den vor Ort erstellten Ports. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche wasserdurchlässig durch eine Schottertragschicht 5/45 befestigt ist.

Die Festsetzung der Überschreitung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes, um einer ggf. im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beantragenden Ausnahme nach § 31 (1) BauGB bereits zu begegnen. Bei der Ausnahme muss stets das ‚Regel-Ausnahme-Verhältnis‘ gewahrt bleiben, das heißt, dass die Ausnahme (hier die Überschreitung der GRZ) der Einzelfall bleiben und nicht die Regel sein darf. Räumliche Bezugsgröße hierfür ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. das einzelne Baugebiet.

Die BauNVO sieht im § 19 (4) die Möglichkeit vor, Abweichungen von der Kappungsgrenze im Bebauungsplan als allgemein zulässig festzusetzen. Hierfür werden zwar nicht direkt die materiellen Voraussetzungen bestimmt, nichtsdestotrotz müssen jedoch auch hier, wie bei jeder Festsetzung im Bebauungsplan, städtebauliche Gründe für die Festsetzung vorliegen und die Grundsätze des § 1 (5) und (6) berücksichtigt werden. Hier sind die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen und die Bodenschutz- bzw. Flächenschutzklausel des § 1a BauGB im Speziellen zu nennen. Zur Konkretisierung dieser Belange können hilfsweise die Voraussetzungen des § 17 (2) und (3) BauNVO für eine allgemeine Überschreitung der GRZ-Höchstmaße herangezogen werden. Demnach ist eine Überschreitung möglich, wenn diese durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass u.a. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

An diesem Standort können nachteilige Wirkungen für die Umwelt aus der Erhöhung der GRZ vermieden werden, da sie vor Ort bereits so ausgenutzt ist. In dem Änderungsgebiet war die vollständige Inanspruchnahme der Fläche für Stellplätze bereits allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit wird grundsätzlich nicht verändert und führt demnach nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die maximale Höhe der Ports mit den darauf aufgebrachten Photovoltaikmodulen soll weiterhin, wie im Bestand, auf 4,00 m (unterer Bezugspunkt: fertig ausgebaute Erschließungseinmündung) beschränkt werden.

Grundsätzlich verbleibt es bei der heute bereits an dem Standort ausgeübten Nutzung. Es erfolgt für das Änderungsgebiet eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen.

## 6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Dem Entwicklungsgebot der Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen werden.

Die Bauleitplanung nach dem BauGB ist zweistufig ausgestaltet. Der Flächennutzungsplan soll danach die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes umfassend in ihren Grundzügen darstellen. Dieses grobmaschige Raster ist darauf angelegt, durch Bebauungspläne verfeinert zu werden, wobei die im Flächennutzungsplan belassenen Gestaltungsspielräume ausgeschöpft werden können. Gestattet sind auch Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans, wenn die zu Grunde liegende Konzeption in sich schlüssig bleibt.

### Die Festsetzungs-Änderung

Bestand	Änderung
Flächen für Stellplätze und Carports als Bedarfsstellplätze / Bedarfsparkplätze für Veranstaltungsbesucher mit der Zulässigkeit von Carports mit Photovoltaikmodulen innerhalb dieser Fläche	Sondergebiet für Stellplatzanlage mit der Zulässigkeit von Stellplätzen und Ports mit aufgebrauchten Photovoltaikmodulen

steht dem nicht entgegen.

Es verbleibt bei einer ausschließlichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Ports mit aufgebrauchten Photovoltaikmodulen. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig. Es wird keine Fläche des Freiraums z.B. in ein Baugebiet überführt / gewandelt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzungen eines Sondergebietes nicht gefährdet. Die Abweichung widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, sie folgt den örtlichen Gegebenheiten.

Aufgrund der für den Flächennutzungsplan nicht relevanten darstellbaren Flächengröße des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes kann die Planung zudem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 7 Auswirkungen der Änderungsplanung

### Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Die Carports haben keine gesammelte Abführung des Niederschlagswassers.

Das Wasser wird über die gesamte Länge der Dachkanten abgeführt. Ein Anschluss an eine Entwässerungseinrichtung soll nicht erfolgen.

Das Wasser versickert durch die o. g. Schottertragschicht. Ein vermehrter Oberflächenwasserabschluss aus dem Gebiet erfolgt demnach nicht.

Es wird folgende Festsetzung in die B-Plan-Änderung vorgenommen:

„Befestigte Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach BauO NRW ist die geordnete Erschließung, d. h. auch die geordnete Entwässerung der baulichen Anlage, darzustellen. Hierzu ist bei der Absicht einer Versickerung der hydrogeologische Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erbringen. Sollte dieser nicht im Sinne des natürlichen Landabflusses beigebracht werden können, ist eine Rückhaltung bzw. die Art einer Drosselung des Abflusses in Richtung des Straßenseitengrabens der Voßheider Straße nachzuweisen bzw. aufzuzeigen.“

### Immissionsschutz

Bei der Stellplatzanlage handelt es sich einerseits um eine private Anlage, die der Betrachtung nach DIN 18005 bzw. TA Lärm unterliegt. Die Anwendung der Verkehrslärmschutzver-

ordnung (16. BImSchV) scheidet aufgrund des fehlenden öffentlichen Charakters der Stellplätze nach heutigem Kenntnisstand aus.

Bezüglich eines potenziellen Lärmkonfliktes ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Anlage um Stellplätze ohne ständige Zu- und Abfahrtsfluktuation handelt, wie sie bei Kunden- bzw. besucherorientierten Stellplätzen zu unterstellen wäre.

Für die Stellplätze ist hinsichtlich der Emissionsbelange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/05 „Energiedorf / Biogasanlage Wendlinghausen“ zum Zwecke der „Flächen für Stellplätze als Bedarfsstellplätze / Bedarfsparkplätze für Veranstaltungsbesucher“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Schalltechnische Stellungnahme im Zusammenhang mit dem geplanten Bedarfsparkplatz für Veranstaltungsbesucher des Schlosses Wendlinghausen, AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2007). In dieser schalltechnischen Untersuchung ist gegenüber der Projektfläche von einer mindestens rd. 1,3 ha großen Stellplatzfläche ausgegangen worden.

Insgesamt zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte bei einem vollständigen „Volllaufen und Entleeren“ unter der Voraussetzung eingehalten werden, dass die Nutzung der Stellplätze als sog. seltenes Ereignis eingestuft werden kann.

Hiervon ist weiterhin auszugehen, da mit der o.g. beantragten Zulässigkeit der Stellplatznutzung weiterhin keine dauerhafte Fluktuation im Sinne eines täglichen Zu- und Abgangsverkehres zu erwarten ist.

Es sind bauplanungsrechtlich weiterhin keine auf die Stellplätze bezogenen Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.

#### Belange der Umwelt

Belange der Umwelt sind von der beantragten Änderung nicht berührt, da der heute bereits gegebene Zulässigkeitsmaßstab (Stellplatz / Carport) nicht verändert wird. Es erfolgen ausschließlich aufgrund der nunmehr vorgesehen Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO klarstellende, dem derzeitigen baulichen Bestand entsprechende Festsetzungen.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 4. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die heute ausgeübte und genehmigte Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert wird und somit keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes festzustellen sind.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes
Mensch / Pflanzen und Tiere / Naturraum und Landschaft / Boden / Fläche / Gewässer / Grundwasser / Luft / Klima / Kultur- und Sachgüter	Die baulichen Anlagen Carports mit Photovoltaikmodulen sind innerhalb der Fläche bereits vollständig errichtet und werden auch zweckbestimmt genutzt.	Die Schutzgüter sind aufgrund der Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bei einer unveränderten Belassung der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht betroffen. Hier erfolgen ausschließlich aufgrund der nunmehr vorgesehen Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO klarstellende, dem derzeitigen baulichen Bestand entsprechende Festsetzungen. Die Belange der Schutzgüter sind im Rahmen der Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/05 „Energiedorf / Biogasanlage Wendlinghausen“ betrachtet worden. Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Zusammenhang bestimmt worden.

Bielefeld / Dörentrup, Dezember 2018

**Verfasser:**

Drees & Huesmann PartGmbB  
 Architekt Stadtplaner  
 Vennhofallee 97  
 33689 Bielefeld  
 Tel. 05205-72980; Fax -22679  
 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de