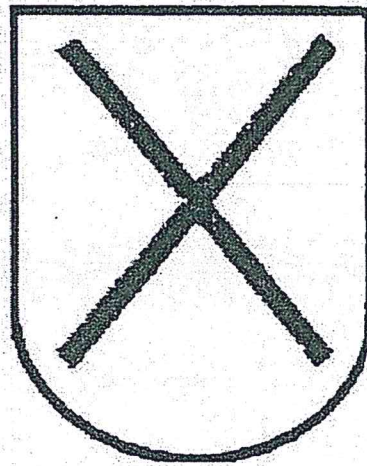


Gemeinde Bestwig



**3. (vereinfachte) Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 123
„Im Westfeld“
gemäß § 13 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes
2. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umweltbericht
4. Städtebaulicher Vertrag
5. Bodendenkmäler
6. Verfahrensvermerke

1. Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123 „Im Westfeld“ ist im Wesentlichen bebaut. So auch das hier betreffende Grundstück der 3. Änderung, Zum Schulzentrum 11, 59909 Bestwig, Gemarkung Ostwig, Flur 6, Flurstück 366.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Die gebaute Doppelgarage entspricht aber nicht diesen Festsetzungen.

Die Doppelgarage überspringt nicht nur die festgesetzte Baugrenze um ca. 6,00 m bis zur östlichen Grundstücksgrenze / Plangebietsgrenze, sie überbaute damit auch unzulässigerweise den festgesetzten 3,00 m breiten Streifen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)“ vor der östlichen Plangebietsgrenze; mit der Baugenehmigung für diese Doppelgarage befreite damals die Untere Bauaufsichtsbehörde gleichzeitig auch von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und ermöglichte somit ihre Errichtung bis an die östliche Grenze des Plangebietes.

Die von den einzelnen Grundstückseigentümern erfolgte private Bepflanzung ihres Grundstücks mit Bäumen und Sträuchern gegenüber der freien Landschaft fehlt somit bei der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 366 gänzlich und konterkariert somit die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Familie Elvira und Valentin Jakob mit jetzt 2 Kleinkindern kaufte 2006 diese Immobilie und nutzt sie bisher ohne Einschränkungen und wesentliche Veränderungen.

Ehefrau Elvira Jakob betreibt z.Zt. den Friseursalon ‚schnitt & more‘ in Bestwig, Bundesstraße 128. Aus zwingenden persönlichen und familiären Gründen möchte Frau Elvira Jakob den Betrieb kurzfristig in das direkte Umfeld ihres Wohnhauses verlegen.

Dazu möchte sie die bestehende Doppelgarage zu einem Friseursalon mit max. 3 Stühlen umnutzen (zuvor waren max. 4 Stühle geplant). Von den erforderlichen vier Stellplätzen werden zwei an der Straße ‚Zum Schulzentrum‘ und ein Stellplatz in dem zu erstellenden Carport errichtet einschließlich der entsprechenden Neuanpflanzung oder Aufgabe der Grundstückseinfriedung. Vor dem Friseursalon wird ein Behindertenstellplatz angeordnet. Für die bisher fehlende Bepflanzung wird die Neuanpflanzung eines 3,00 m breiten Streifens sowohl vor der nördlichen Grundstücksgrenze als auch an der östlichen Grundstücksgrenze, hier als die notwendige Einbindung der baulichen Anlage zur freien Landschaft, durchgeführt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises, Brilon, ist die bauordnungsrechtliche Umnutzung der Garage in einen Friseursalon als ein ‚der Versorgung des Gebiets dienender Laden‘ nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO zwar planungsrechtlich zulässig, aufgrund der tatsächlichen östlichen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um ca. 6,00 m ,in den faktischen Au-

ßenbereich' für die hier beantragte qualitative Umnutzung aber planungsrechtlich unzulässig.

Der gestellte Bauantrag zur Umnutzung der Doppelgarage vom 04.07.2011 war somit nicht genehmigungsfähig; die Untere Bauaufsichtsbehörde besteht als Voraussetzung für diese Baugenehmigung auf der Änderung des besagten Bebauungsplanes. Die Gemeinde Bestwig schließt sich dieser Rechtsauffassung an.

Die Gemeinde Bestwig unterstützt die beabsichtigte Umnutzung der Garage zu einem Friseursalon im Wege der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes.

Die Familie Elvira und Valentin Jakob hat mit Schreiben vom 19.10.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘ beantragt und ausreichend begründet.

Um der Familie Elvira und Valentin Jakob diese Umnutzung zu ermöglichen, hat der Gemeindeentwicklungsausschuss als Fachausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig in seiner Sitzung am 19.01.2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘, Gemeinde Bestwig, getroffen.

2. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Planungsrechtlich wird nur

- die Festsetzung der Baugrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze um die Garage herum verlängert und
- entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, privat, gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB“ festgesetzt und als zwingender Ausgleich für die erfolgte Überbauung der 3,00m breiten o.g. „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, privat, gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB“ parallel an der östlichen Plangebietsgrenze.

Zusätzlich, wiederum als Ausgleich für die erfolgte Überbauung des festgesetzten o.g. Pflanzstreifens durch die Doppelgarage und als Ersatz für die ansonsten wegfallende Eingrünung des Wohngebietes als harmonischer Übergang der Bebauung in der freien Landschaft per Grünsaum, wird außerhalb des Planbereichs der 3. Änderung ein 3,00 m breiter Streifen mit Sträuchern und Bäumen östlich des Grundstücks Gemarkung Ostwig, Flur 6, Flurstück 366 auf dem direkt angrenzenden Flurstück 322 (teilw.) bepflanzt. Grundlage hierfür sind die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 a „Im Westfeld II“. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 123 a ‚Im Westfeld II‘, Gemeinde Bestwig, steht dem nicht entgegen.

Alles Weitere wird durch den Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Nutzungsänderung/Umwidmung der Doppelgarage in einen Friseursalon ist gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO als ein ‚der Versorgung des Gebiets dienender Laden‘ planungsrechtlich zulässig.

3. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, Umweltbericht

Mit dieser 3. Änderung ist ein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum verbunden.

Der gemäß der Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu bepflanzende 3,00 m breite Streifen parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, privat, gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB“ einschließlich der betreffenden Vorschriften des Städtebaulichen Vertrages (§ V 1) sowie die gemäß den Vorschriften des Städtebaulichen Vertrages (§ V 2) zu erfolgende Bepflanzung des 3,00 m breiten Streifens östlich der Plangebietsgrenze i.V.m. der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 123 a „Im Westfeld II“ stellt den landschaftsgerechten Ausgleich für die erfolgte o.a. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 bei der Überbauung des Pflanzstreifens mit der Doppelgarage dar.

Der mit dieser Bauleitplanung und der Befreiung verbundene Eingriff in die Natur und Landschaft ist damit endgültig ausgeglichen.

Mit dieser vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB sind keine Maßnahmen verbunden, die ‚eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereiten oder begründen und die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter‘ erwarten lassen.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ‚wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB‘ abgesehen.

4. Städtebaulicher Vertrag

Mit dieser 3. Änderung schließt die Gemeinde Bestwig mit den Eheleuten Jakob gemäß § 11 BauGB einen Städtebaulichen Vertrag ab. Er regelt im Wesentlichen

- den quantitativen und qualitativen Umfang der vorgesehenen Nutzungsänderung,
- die Dachform und Geschossigkeit der Doppelgarage,
- **die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze,**
- **den Standort für die neue Garage (Carpport),**
- die Qualität und den Umfang der Grundstückseingrünung an der nördlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von mind. 3,00 m,

- die Qualität und den Umfang der Grundstückseingrünung gegenüber der freien Landschaft in einer Breite von mind. 3,00 m unter angemessener Beachtung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 123 a ‚Im Westfeld II‘,
- der Zeitpunkt/Zeitablauf ihrer Umwidmung und Herstellung der o.a. Anlagen und Maßnahmen (Durchführungsverpflichtungen) sowie
- die üblichen Schlussbestimmungen (Kostentragung, Vertragsänderungen, Wirksamwerden etc.).

Die weiteren Einzelheiten können dem in der Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrag entnommen werden.

5. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bestwig als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

6. Verfahrensvermerke

Für diese 3. Änderung gelten die Regelungen für das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB.

1. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘ wurde am 19.01.2012 durch den Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig gemäß § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB liegen vor.

Dieser Aufstellungsbeschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Bestwig am 05.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Erörterung der

Planungsabsicht) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen worden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ebenso wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde § 4 c BauGB nicht angewandt.

3. Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Bestwig hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘ einschließlich der Begründung gebilligt.

Gleichzeitig wurde der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘, Gemeinde Bestwig, zwischen den Eheleuten Elvira und Valentin Jakob und der Gemeinde Bestwig mit Stand vom 02.01.2012 gebilligt.

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘ einschließlich der Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB den von der 3. Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wege der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.05.2012 gegeben.

5. Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Im Westfeld‘ einschließlich der Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB der Öffentlichkeit mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme im Wege der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2012 bis zum 30.05.2012 gegeben.

Die Hinweispflicht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB ist beachtet worden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wurde.

6. Der Rat der Gemeinde Bestwig hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren und der Offenlage gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beraten und darüber abgewogen und diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Legende gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Gleichzeitig wurde der ‚Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘, Gemeinde Bestwig zwischen der Gemeinde Bestwig und der Eheleute Elvira und Valentin Jakob, Zum Schulzentrum 11, 59909 Bestwig, mit Stand vom 27.06.2012 mit diversen Änderungen gebilligt.

7. Der Satzungsbeschluss vom 05.07.2012 ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Bestwig gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, wo und wann in diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘ und in die Begründung eingesehen werden kann.

Auf die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß §§ 214 und 215 BauGB wurde gleichzeitig hingewiesen.

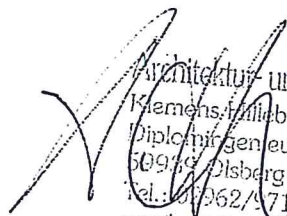
Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ‚Im Westfeld‘ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hillebrand GbR

Drönkerweg 45

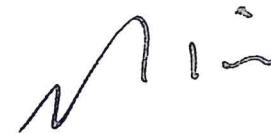
59939 Olsberg

Gez. A. Hiller


Architektur- und Sachverständigenbüro
Klemens Hillebrand / Astrid Hiller
Diplom-Ingenieure / Architekten
59939 Olsberg Am Westfeld 20
Tel.: 02962/97170 Fax: 02962-971717
e-mail: suhi@gmx.de e-mail: abh-olsberg@gmx.de

Bestwig, 30. 11. 2012

Gesehen:


(PENS)