

prüfen, ob durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe das „sonstige Wohnen“ in dem beantragten Änderungsbereich möglich ist.

Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.12.2016 beschlossen, dass im Rahmen der weiteren Vorbereitungen zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch die Verwaltung mit den Antragstellern hinsichtlich der Wahl des Außenwandmaterials sowie der geplanten Dachneigung erörtert werden soll, wie eine Verbesserung des Einfügens in die nähere Umgebung erfolgen kann.

Das gewünschte Geruchsgutachten liegt nunmehr vor mit dem Ergebnis, dass die Wohnverträglichkeit für ein „sonstiges Wohnen“ in einem Dorfgebiet nach den Beurteilungskriterien der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) unter Wahrung des Bestandsschutzes der ortsansässigen Hofstellen gegeben ist.

Auch wurde mit dem Antragsteller des Flurstücks 433 das Bauvorhaben hinsichtlich der Wahl des Außenwandmaterials und der geplanten Dachneigung erörtert. Das Wohnhaus soll statt des ursprünglich vorgesehenen Flachdaches nunmehr ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° erhalten, welches auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Anstelle der ehemals vorgesehenen vollständigen Holzfassade soll das Wohnhaus bebauungsplankonform mit Klinker und nur untergeordnete Teilflächen mit einer Holzverschalung ausgeführt werden (siehe Anlage 3 dieser Verwaltungsvorlage).

Das Bauvorhaben des Antragstellers des Flurstücks 398 entspricht den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes.

Um die begehrten Bauvorhaben der Antragsteller realisieren zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gennerich II“ in der Form geändert werden, dass auf den Flurstücken 433 und 398 Baufelder geschaffen werden. Der dieser Verwaltungsvorlage als Anlage 2 beigefügte Änderungsplan stellt die neu zu schaffenden Baugrenzen auf den o.g. Flurstücken dar. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gennerich II“ sollen auch für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ gelten.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke soll über die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche erfolgen. Bei dieser Zufahrt handelt es sich um eine Sackgasse. Da es sich hierbei nicht um eine selbständige Erschließungsanlage handelt, können die Herstellungskosten der Zuwegung nur gemeinsam mit dem Straßenhauptteil nach dem Kommunalen Abgabengesetz abgerechnet werden. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung der neuen Baugrundstücke durch die Gemeinde besteht nicht. Insofern sind die Erschließungsmaßnahmen durch die beiden begünstigten Grundstückseigentümer selbst und zu deren Lasten durchzuführen.

Das Verfahren zur Planänderung kann gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn:

1. die Grundfläche des Plangebietes weniger als 20.000 qm beträgt.
2. es sich nicht um ein Vorhaben handelt, welches eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora m Fauna, Habitat oder Vogelschutzgebieten liefert.

Im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekanntzumachen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen

Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kann mit der öffentlichen Auslegung verbunden werden.

Da sich – wie bereits oben erwähnt – zwei landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befinden, ist die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als berührter Träger öffentlicher Belange an dem Änderungsverfahren zu beteiligen.

Ich empfehle Ihnen daher, die Änderungsplanung für die Dauer eines Monats gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Planänderungskosten werden von den Antragstellern getragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gennerich II“ mit Darstellung des Änderungsgebietes |
| Anlage 2 | Entwurf des Änderungsplanes |
| Anlage 3 | geplantes Bauvorhaben auf dem Flurstück 433 |