

Begründung

Die Antragsteller haben mit Schreiben vom 09.09.2016 bzw. 23.10.2016 gebeten, auf ihren rückwärtigen Grundstücken jeweils eine bebaubare Fläche auszuweisen, um im Zuge der Nachverdichtung ein altengerechtes Wohnhaus bzw. ein Einfamilienwohnhaus mit Garage errichten zu können. Die Schreiben der Antragsteller mit Darstellung ihrer Bauabsichten sind der Verwaltungsvorlage 108/2016 als Anlage 2 und Anlage 3 beige-fügt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gennerich II“ stellt für die Grundstücke der Antragsteller MD (L) (= Dorfgebiet mit der Einschränkung, dass nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 1,2,4,5,6,7 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind) dar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ wurde für das nördlich des Mühlenweges gelegene Plangebiet bewusst die Festsetzung MD (L) gewählt, um durch das Ausschließen der „sonstigen Wohngebäude“ nachhaltig Immissionskonflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung zu vermeiden und den Fortbestand der landwirtschaftlich orientierten Struktur dieses Bereiches zu gewährleisten.

An die Grundstücke der Antragsteller grenzt ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Viehhaltung an. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein weiterer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Um auf den Grundstücken der Antragsteller überhaupt auch „sonstiges Wohnen“ in Betracht ziehen zu können, muss zunächst ein entsprechendes Geruchsmissionsgutachten erstellt werden, um zu beurteilen, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen hervorgerufen werden. Dieses Gutachten ist von den Antragstellern in Auftrag zu geben.

Sofern das Gutachten den entsprechenden Nachweis erbringt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen im beantragten Änderungsbereich entstehen, kann das „sonstige Wohnen“ durch eine Erweiterung der Zulässigkeiten des § 5 Abs. 2 BauNVO im vereinfachten Änderungsverfahren ermöglicht werden.

Auch die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe wäre als berührter Träger öffentlicher Belange in einem Änderungsverfahren zu beteiligen.

Wie Sie aus den beigegeführten Plänen des Antragstellers des Flurstücks 433 ersehen können, soll das geplante Wohnhaus mit einem Flachdach und die Außenwände mit Holz versehen werden. Auch hierfür müssten die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gennerich II“ entsprechend vereinfacht geändert werden, da lt. Bebauungsplan die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Nebengebäude in Verbundmauerwerk auszuführen sind. Lediglich für untergeordnete Teilflächen bis zu 2/5 einer Wandfläche sind andere Materialien in matten Farbtönen zulässig.

Für die Dachform der Hauptgebäude schreibt der Bebauungsplan das Satteldach zwischen Vollgiebeln mit einer Dachneigung von 38° bis 45° vor.

Mit dem Antragsteller sollte erörtert werden, mit welchen gestalterischen Maßnahmen das Einfügen des neuen Baukörpers in die nähere Umgebung verbessert werden kann. Über die Ergebnisse der Erörterungen muss dann im Rahmen des noch notwendigen Aufstellungsbeschlusses politisch entschieden werden.

Der Antragsteller des Flurstücks 398 plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, wobei die auf dem Flurstück vorhandene Remise bestehen bleiben soll. Laut Festsetzung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ können Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der bebaubaren Fläche in den mit MD (L) bezeichneten Gebieten zugelassen werden, so dass hierfür keine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden muss.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke soll über die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

keine.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 Darstellung des Änderungsgebietes

Anlage 2 Antragsschreiben des Flurstückesigentümers 433 mit Anlagen

Anlage 3 Antragsschreiben des künftigen Flurstückesigentümers 398 mit Anlagen