

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 80/2010  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Fachbereich:      | FB III Bauen / Planen / Umwelt |
| Auskunft erteilt: | Frau Knipping                  |
| Telefon:          | 05208/ 991-278                 |
| Datum:            | 28. Mai 2010                   |

### Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ im Bereich nordwestlich der Fettpottstraße

- hier:** - **Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung und Entwurfsbeschluss zur 14. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ gemäß §§ 1 (8), 2 (1) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**
- - **Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB**

| Beratungsfolge                 | Termin     | Bemerkungen |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Hochbau- und Planungsausschuss | 10.06.2010 |             |

### Sachdarstellung:

Ein innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ nordwestlich der Fettpottstraße (Gemarkung Greste, Flur 4, Flurstück 322) ansässiger Gewerbebetrieb beantragt über die Fa. RRR Stahlbau GmbH, Lage-Lippe die Festsetzung von überbaubarer Grundstücksfläche im Westen seines Betriebsgrundstückes.

Die in Rede stehende rd. 15 m x 63 m große Fläche wird heute bereits gewerblich als Lagerfläche ohne Überdachung genutzt. Die Zulässigkeit der nicht überdachten Lagerfläche ist im Jahr 2004 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch befreit worden.

Beansprucht worden ist dabei in dem Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Für diese Inanspruchnahme ist die Bereitstellung einer Ersatz-Ausgleichsfläche in der Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21 im Bereich der Sammelausgleichsfläche Freesenberg durch die Gemeinde Leopoldshöhe erfolgt.

Für die Herstellung der notwendigen Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Kostenerstattung durch den Verursacher / Begünstigten erfolgt.

Mit der nunmehr baulich beabsichtigten Errichtung einer Überdachung einer bereits genehmigten Freilagerfläche erlaubt sich eine Regelung über eine Befreiung nicht mehr. Es ist eine Änderung des Bebauungsplanes zu diesem Zweck im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB notwendig.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch eine Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dieses liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes, so dass bei einer positiven Reaktion auf die vorgetragenen Bauwünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Zulässigkeit einer Überdachung einer bereits genehmigten Freilagerfläche).

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes steht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde nicht entgegen.

Die Maßnahme dient der Standortsicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet –GI- gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt von der Änderungsplanung ebenso unberührt wie die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7).

Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird durch die Änderungsplanung nicht vorbereitet.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche und ihrer Nutzung als Freilagerfläche sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung der Bebauungspläne erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Änderungsplanung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden.

Eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes besteht durch die vorhandene gewerbliche Nutzung des Änderungsbereiches. Bzgl. des Artenschutzes ist festzustellen:

- ökologische Daten zum Gebiet sind nicht bekannt,
- vorhandene starke Störung der das Änderungsgebiet umgebenden Gehölzstreifen im unmittelbaren Umfeld der gewerblichen Nutzung,
- für planungsrelevante Vogelarten ist der Änderungsbereich nicht relevant, ggf. temporäre Ansitzwarte für Krähenvögel im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen,
- für Fledermäuse kein Teiljagdgebiet, Leitlinienfunktion des Änderungsgebietes unwahrscheinlich.

Von der Änderungsplanung sind nicht betroffen:

Belange des Immissionsschutzes, des Boden- und Wasserschutzes sowie der technischen Infrastruktur.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Grundstückseigentümer aus.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüros erbracht.

### **Beschlussvorschlag:**

- Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ nordwestlich der Fettpottstraße zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.
- Der Bebauungsplan Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ ist in einem Teilbereich nordwestlich der Fettpottstraße gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.
- Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
- Der Entwurf für die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ wird beschlossen.
- Die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung / der Beteiligung der Öffentlichkeit sind öffentlich bekannt zu machen. Gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Beteiligung der Behörden zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.

Schemmel

Anlagen

Satzungsfassung Bebauungsplan Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ – Ausschnitt 14. vereinfachte Änderung