

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 143/2010  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	10. Dezember 2010

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

hier: - Beschluss über Anregungen zum Entwurf  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	18.11.2010	
Rat	16.12.2010	

### 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 Teiljagdbereich, Leitlinienfunktion des Änderungsgebietes unwahrscheinlich.

Von der Änderungsplanung sind nicht betroffen:

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

### **Verfahren**

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner 4. Sitzung am 10.06.2010 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ nordwestlich der Fettpottstraße zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren beauftragt.

Die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ ist gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29. Juni bis 30. Juli (einschließlich) öffentlich ausgelegt worden.

Ort und Dauer der Offenlegung / der Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 21.06.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB ist 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 erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung sind weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen zum Entwurf vorgetragen worden.

**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 wurden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
- b) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ als Satzung nach § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die zugehörige Begründung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.
- c) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, dem Satzungsbeschluss für die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen

Schemmel

Anlagen

- Satzungsfassung Bebauungsplan Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ 14. vereinfachte Änderung mit Planzeichnung und Begründung
- Abwägung