

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 80/2013
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	11. September 2013

13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	19.09.2013	

Sachdarstellung:

Diese Planänderung soll gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 19.09.2013 aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen wird vom Antragsteller getragen. Damit sind die finanziellen Mittel, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, gesichert. Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Bestandssituation

Das Plangebiet (Flurstücksnummer [REDACTED] Gemarkung Nienhagen) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“.

Das Grundstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes und grenzt im Norden an die Flurstücke [REDACTED], im Osten an das Flurstück [REDACTED], im Westen an das Flurstück [REDACTED] und im Süden an die Flurstücke [REDACTED] an.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1269 m². Die zur Weststraße orientierten Grundstücksteile sind, wie die angrenzenden Grundstücke, mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

Planungsanlass und Planungsziele

Die Grundstückseigentümer haben beantragt, die überbaubare Fläche ihres Grundstückes zu erweitern, um dort die Möglichkeit zu schaffen, eine weitere Wohneinheit errichten zu können.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann nicht in Aussicht gestellt werden. Zur Ermöglichung der zusätzlichen überbaubaren Fläche ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erweiterung soll nach Norden sowie Westen erfolgen und der Tiefe der östlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden. Die Erweiterung wird mit dem städtebaulichen Grund der Nachverdichtung begründet. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes werden in einem städtebaulich akzeptablem Maß erhöht, um dort ein Wohngebäude errichten zu können.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (1 Vollgeschoss, GRZ und GFZ 0,3, Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Dachform/Dachneigung 30° - 45°, Firsthöhe von 9,00 m) sowie zur Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche werden aus dem vorhandenen B-Plan (11. Änderung) übernommen.

Neben der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches wird eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche für die zukünftige Option zur Erweiterung der Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge festgesetzt.

Umweltbericht

Die Änderung berührt die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.



- Bei der Zeitplanung des Vorhabens werden die gesetzlichen Vorgaben zur Beseitigung des Gehölzbestandes sowie die zur Baulandfreimachung eingehalten.

- Auf der zu beplanenden Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben beanspruchten Umgebung befinden sich keine mehrjährigen Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude.
- Auf dem Grundstück bzw. in der Nähe sind keine Vorkommen folgender Tiere bekannt oder bekannt geworden: Fledermausarten (alle), Haselmaus, Wachtel, Rebhuhn, Turmfalke, Kiebitz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Steinkauz, Grünspecht, Saatkrähe, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Zauneidechse oder Kammmolch.

Die Bebauungsplanänderung gestattet eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und Westen. Der Einwirkungsbereich dieser nun zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf vorhandene Flächen und Hausgärten in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wohngebäude. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich mitten in einem größeren Wohngebiet liegt.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Weitergehende Unterlagen zum Artenschutz müssen nicht beigelegt werden.

Umweltbericht / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Umweltprüfung ist nicht notwendig, da es sich um eine Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist demnach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ ist als 13. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 1 (3) und (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Entwurf für die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ wird beschlossen.
3. Die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ 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 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung.

Schemmel

Anlagen

Planzeichnung

Begründung