

# Gemeinde Leopoldshöhe

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 1/2015  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	23. Januar 2015

### Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06 „Birken-Süd“ im Ortsteil Greste hier: Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Pansheiderweg

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	05.02.2015	

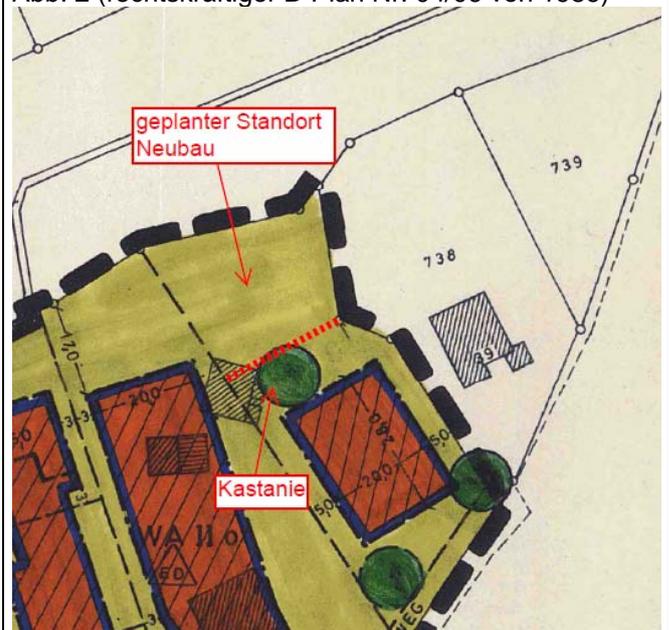
### Sachdarstellung:

Die Antragstellenden beantragen eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich der Erweiterung der überbaubaren Fläche. Der gegenwärtige Bebauungsplan setzt für den beabsichtigten Standort des Einfamilienhauses nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Mit dem Antrag möchten die Antragstellenden zudem klären, inwieweit die vorhandene Kastanie bei einer Bebauung zu beachten ist (s. Anlage).

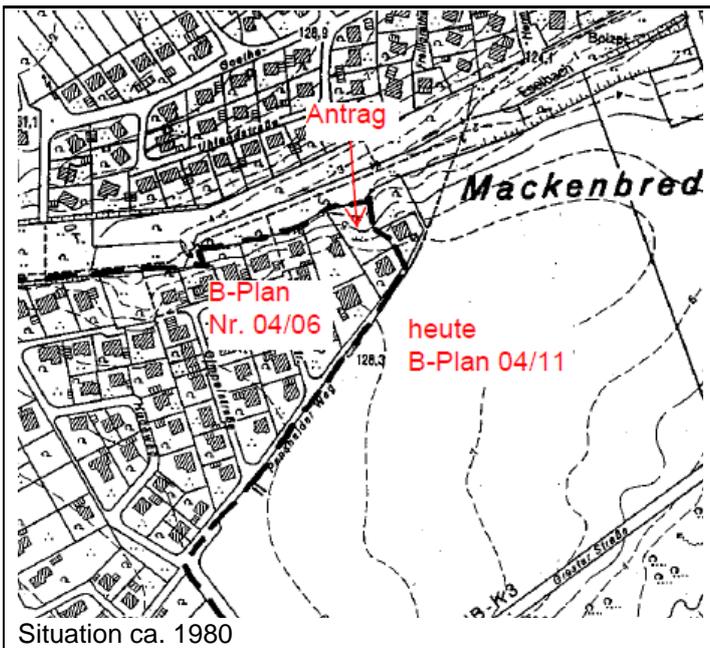
Abb. 1 (Aufnahme 2014)



Abb. 2 (rechtskräftiger B-Plan Nr. 04/06 von 1986)



Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 04/06 befand sich das hier diskutierte Teilgrundstück am Siedlungsrand. Das heute angrenzende und realisierte Neubaugebiet des B-Planes Nr. 04/11 „Waldstraße“ war Bestandteil der freien Landschaft.



Das Teilgrundstück war somit geprägt durch den Übergang zur freien Landschaft sowie durch den Bereich des dort verlaufenden Eselsbach. Hinzukam, dass die Kastanie, eine durchgehende bzw. großflächigere Ausweisung des Baufensters ausschloss. Diese damaligen örtlichen Rahmenbedingungen führten dazu, dass die überbaubare Fläche bzw. die nicht überbaubare Fläche entsprechend festgesetzt wurde.

Wie aus dem obigen Luftbild ersichtlich, haben sich die örtlichen Rahmenbedingungen sehr verändert. Das Teilgrundstück ist bis auf den Bereich des Bachlaufes vollständig von Bebauung umgeben. Die Kastanie ist im rechtskräftigen B-Plan aufgrund ihres Erscheinungsbildes als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Verwaltungsseitig wird ein Verfahren zur Änderung des B-Planes aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen befürwortet, denn sie stellt eine angemessene Nachverdichtung dar. Die technische Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung ist möglich, jedoch privatrechtlich zu organisieren.

Die Kastanie ist gem. B-Plan bisher von der Gemeinde als erhaltenswert eingestuft worden. Jahreszeitlich bedingt lässt sich der Zustand der Kastanie nur schwer einschätzen. Erkennbare Risse im Baumstamm sowie die Ausgestaltung der Krone lassen erkennen, dass eine genauere fachliche Beurteilung nötig wird. Die Verwaltung empfiehlt daher, im Rahmen des Verfahrens zu klären, inwieweit die Kastanie aufgrund ihres Zustandes eine Entwicklungsperspektive hat, auch mit Blick auf eine mögliche Realisierung eines Einfamilienhauses. Gleiches gilt für Aspekte des Arten- und Naturschutzes.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06 „Birken-Süd“ zu.

Wird die Kastanie nach fachlicher Beurteilung als erhaltenswert eingestuft, ist diese bei der Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vielzahl der anstehenden Verfahren wird der Antrag zurückgestellt bzw. den Antragstellern empfohlen, für die Planung einen Dritten zu beauftragen.

Schemmel

Anlage: Antrag