STADT SPENGE

Begründung zur

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Meyer zu Hücker“ gem. § 13 BauGB

-Satzung-

September 2019

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Stadt Spenge:

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
Email: stadtplanung@enderweit.de

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Meyer zu Hücker“

Satzung

1. Allgemeines, Abgrenzung des Plangebietes

Das Verfahren der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Meyer zu Hücker“ gem. § 13 BauGB soll mit dem Ziel eingeleitet werden, eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zu entwickeln. Hierdurch soll ein eingeschossiger Anbau ermöglicht werden, der eine zusätzliche Wohneinheit (Mehrgenerationenwohnen) schafft.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des Flurstücks 216, Gemarkung Spenge, Flur 29 mit einer Größe von ca. 1.223 m². Die Erweiterungsfläche befindet sich direkt auf dem Grundstück des Antragsstellers. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Plan dargestellt.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Spenge hat in der Sitzung am 11.07.2019 beschlossen, das Verfahren zur der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Meyer zu Hücker“ gem. § 13 BauGB einzuleiten sowie die Beteiligungsschritte nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Geplant wird ein Anbau an das bestehende Wohnhaus in östliche Richtung. Das Grundstück ist bereits nach Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Die Erweiterung fügt sich in die Siedlungsstruktur ein. Zur Realisierung der geplanten Erweiterung bedarf es der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan.

Es besteht gemäß § 13 BauGB die Möglichkeit, ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da durch den Anlass und das Ziel der Änderung die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

Eine Befreiung kann aber in diesem Fall aufgrund des Umfanges der Erweiterung nicht erteilt werden, so dass eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen ist.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte vom 06.08.2019 bis einschließlich 08.09.2019 die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Es wurden keine wesentlichen Bedenken oder Anregungen geäußert, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Spenge. Unmittelbar angrenzend befinden sich 1-2-geschossige Wohngebäude. Überwiegend wurden hier Einfamilienhäuser als Einzelhäuser errichtet.

Erschlossen für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet durch die Straße Am Schürhof.

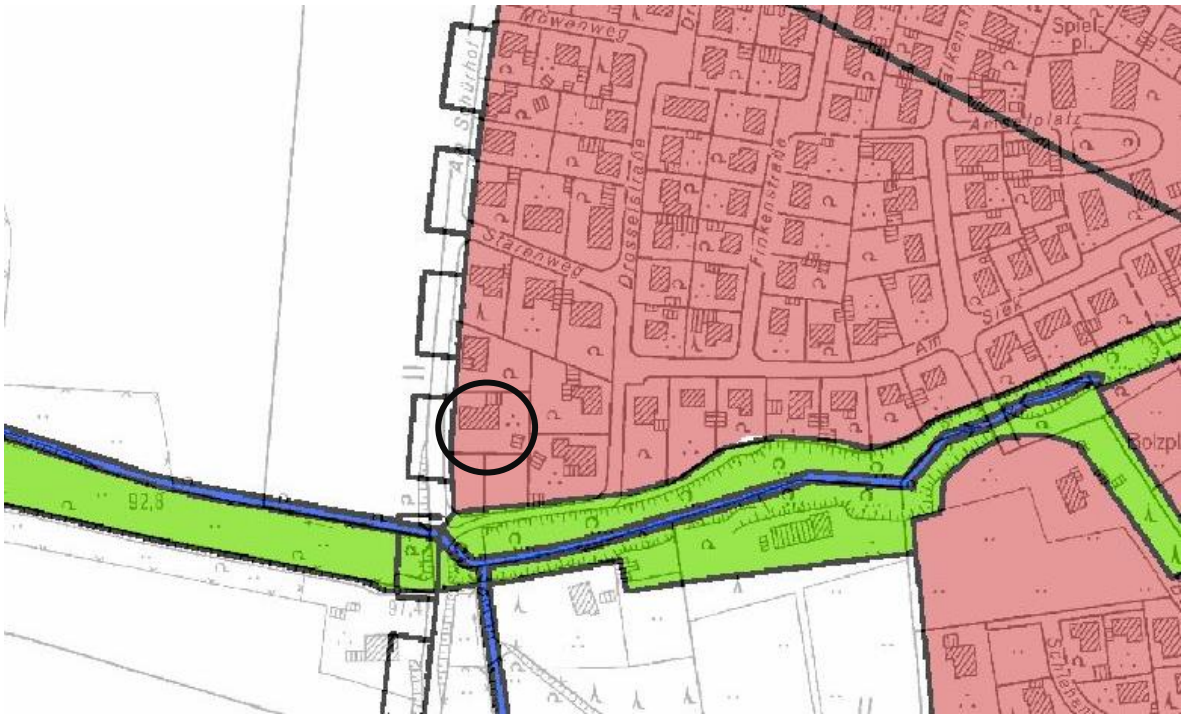
Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 1.223 m².

Bei den überplanten Grünflächen handelt es sich um einen privaten Hausgarten, welcher keinen erhaltenswerten Baumbestand aufweist.

Auszug Luftbild TIM-Online NRW

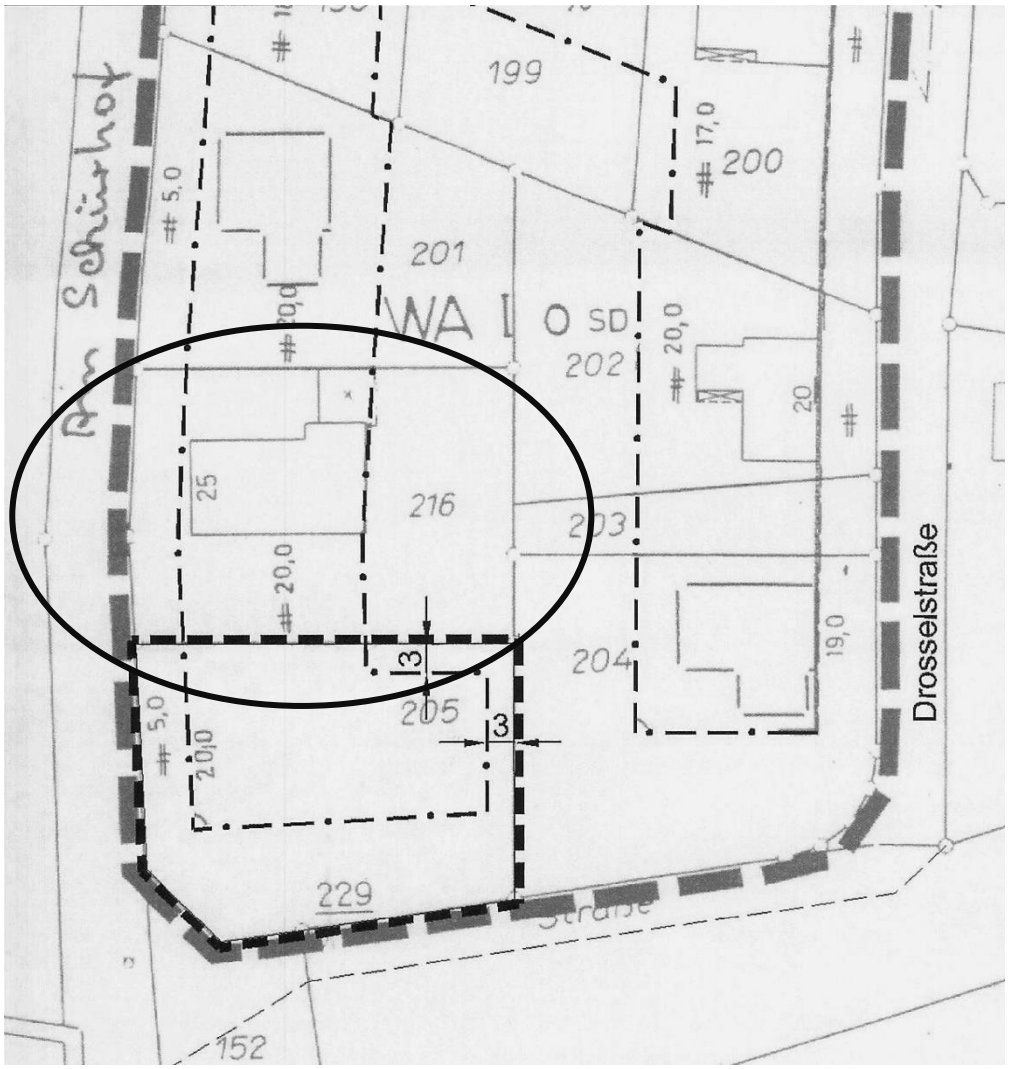
4. Derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Meyer zu Hücker“ und die daran angrenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bauleitplanung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Berichtigung oder Änderung der Darstellung.



Auszug Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Meyer zu Hücker“ setzt innerhalb des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Dieser Gebietscharakter soll im Änderungsbereich beibehalten werden.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan

Zulässig im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Wohnhausbebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 37° – 45° mit dunkler Eindeckung. Die GRZ ist mit 0,3, die GFZ mit 0,5 festgesetzt.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Spenge Flur: 29, Flurstück 216, Am Schürhof 25, beabsichtigen eine Erweiterung des Wohnhauses. Dazu soll östlich des vorhandenen Gebäudes ein eingeschossiger Anbau mit Sattel- oder Walmdach errichtet werden. Dafür wird neben den Anpassungen der textlichen Festsetzungen auch die Ausweitung der Baugrenze im östlichen Teil des Grundstücks erforderlich.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Meyer zu Hücker“ beinhaltet die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück.

6. Städtebauliches Konzept

Es ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Grundstückseigentümer und ist somit verfügbar. Aktuell handelt es sich um eine private Gartenfläche.

Das Konzept für den Anbau auf dem Grundstück sieht eine Fläche von ca. 13,00 m x 13,00 m vor. Dafür soll die festgesetzte Baugrenze um ca. 13,00 m nach Osten erweitert werden.

Der Anbau soll im Stil eines Bungalows errichtet werden, bei dem sich die Wohnräume ausschließlich im Erdgeschoss befinden. Es soll eine zusätzliche abgeschlossene Wohneinheit entstehen. Die Dachneigung soll bei ca. 30° liegen. Demnach ist auch eine Änderung dieser Festsetzung erforderlich.

Die zulässige GRZ soll von bislang 0,3 auf ein für dieses Wohngebiet vertretbares und für allgemeine Wohngebiete übliches Maß von nunmehr max. 0,4 angehoben werden, um heutigen Flächenbedarfen für Nachverdichtung gerecht zu werden.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße Am Schürhof. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen dazu die vorhandene Doppelgarage im nördlichen Bereich rückzubauen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar. Dadurch, dass die geplante bauliche Erweiterung die vorhandene Linienführung der südlich gelegenen, bestehenden Bebauung aufnimmt, fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung ein. Eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

Zudem ist eine Innenverdichtung im Bestand sinnvoll, um einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen entgegenzuwirken.

7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Negative Auswirkungen die von dem Vorhaben auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter ausgehen könnten, sind nicht erkennbar.

Ein Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

7.2 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung innerhalb eines privaten Grundstücks. Mit einer solchen Nutzung sind kaum negative Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden.

Durch die zentrale Lage im Wohngebiet sind keine Einwirkungen von relevanten Immissionen durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen erkennbar.

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV) der EG-

Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG) regeln, welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen. Vor diesem Hintergrund gibt es gesetzliche Regelungen zum Artenschutz in den Bundes- und Ländergesetzen, die dazu verpflichten, für den Erhalt von Arten Sorge zu tragen. Das Bundesnaturschutzgesetz legt in § 44 fest, dass es verboten ist, geschützte Tiere zu töten, zu fangen, sie zu stören oder ihre Lebensstätten zu zerstören.

Im Zuge der Änderung sollen die bislang als private Gartenfläche genutzten Bereiche teilweise als Baufeld für die Erweiterung der Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Die äußere Eingrünung wird vom geplanten Baufenster nicht tangiert.

Auf der beplanten Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben potentiell beanspruchten Umgebung, befindet sich keine wertvolle Vegetation, wie zum Beispiel mehrjährige Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude, die als Lebensraum in Frage kommen würden.

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den vorliegenden Erkenntnissen keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen gefährdet würden. Als essentielles Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten dient das Gebiet aufgrund seiner Lage und Größe ebenfalls nicht.

Diese Aussagen werden aufgrund einer Ortsbegehung getroffen. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, soll insbesondere von der unteren Landschaftsbehörde eine Stellungnahme eingeholt werden, ob Hinweise auf gefährdete Arten bekannt geworden sind.

Durch die geplante bauliche Erweiterung der Wohnbaufläche sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung ist in diesem Fall davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

7.4 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die Erforderlichkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen wurde im Verfahren geprüft. Maßgeblich für die Eingriffserheblichkeit ist insbesondere die zulässige Grundfläche, die potentiell auf dem Baugrundstück versiegelt werden kann. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,3 soll durch die Planänderung nur geringfügig auf 0,5 erhöht werden, so dass insgesamt, trotz verändertem Baufensters, keine erheblich höhere Eingriffsintensität zulässig ist. Positiv in diesem Zusammenhang ist auch zu werten, dass durch eine Nachverdichtung im Bestand die bestehende Infrastruktur genutzt und Eingriffe an anderer Stelle gemindert werden.

8. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet bislang nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Spenge, September 2019