

STADT SPENGE



Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Stieglpote II“ gem. § 13 BauGB

Satzung
31.05.2017

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 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ Entwurf

1. Allgemeines, Abgrenzung des Plangebietes

Das Verfahren der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ gem. § 13 BauGB soll mit dem Ziel eingeleitet werden, eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zu entwickeln.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des Flurstücks 600, Gemarkung Spenge, Flur 38 mit einer Größe von ca. 628 m². Die Erweiterungsfläche befindet sich direkt auf dem Grundstück des Antragsstellers. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Plan dargestellt.

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Spenge Flur: 38, Flurstück 600, Stiegelpotte 54, beabsichtigen den Ausbau des Dachgeschosses mit dem Einbau von Gauben. weiterhin soll östlich des vorhandenen Gebäudes ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach errichtet werden.

Das Grundstück ist bislang nach Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Die Erweiterung fügt sich in die Baustruktur ein, da der Abschluss des Baukörpers mit der Erweiterung in einer Flucht mit den benachbarten Gebäuden liegt.

Um eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung zu erreichen, bedarf es der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Ergänzung der Festsetzung zur Dachneigung im Bebauungsplan.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Spenge hat in der Sitzung am 16.02.2017 beschlossen, das Verfahren zur der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ gem. § 13 BauGB einzuleiten sowie die Beteiligungsschritte nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

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 Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar.

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

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde am 16.02.2017 durch den Rat der Stadt Spenge gefasst, so dass die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB bis zum 05.05.2017 sowie parallel hierzu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfolgen konnte.

Aus diesem Teilnahmeverfahren haben sich keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte ergeben, so dass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt von Spenge. Unmittelbar angrenzend befinden sich 1-2-geschossige Wohngebäude sowie ein Reitbetrieb. Überwiegend wurden hier Einfamilienhäuser als Einzelhäuser errichtet.

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

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 630 m².

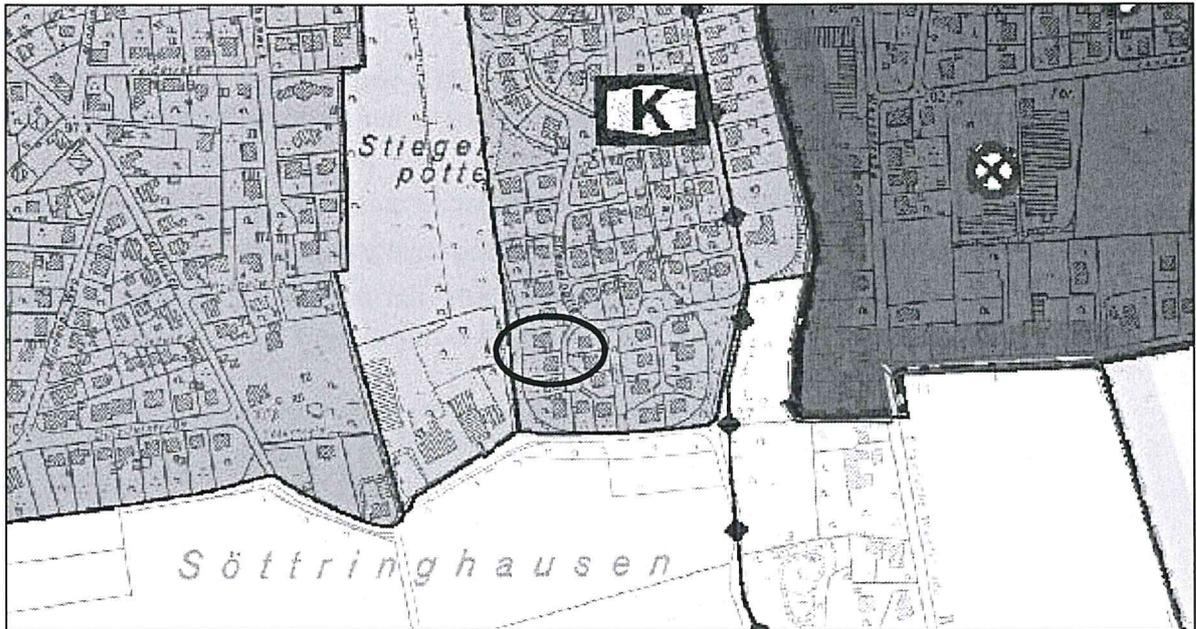
Bei den überplanten Grünflächen, handelt es sich um private Hausgärten, welche keinen erhaltenswerten Baumbestand aufweisen sowie westlich ein Grünzug, der von dem Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt wird.



Auszug Luftbild Google-Earth

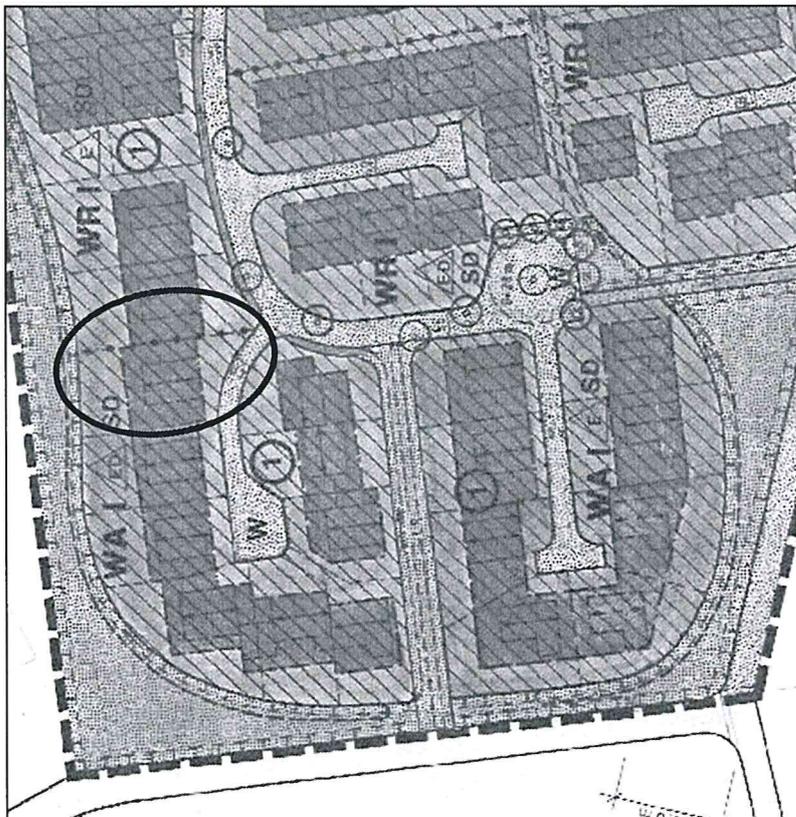
4. Derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ und die daran angrenzenden Flächen sind im gültigen 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. 38b „Stiegelpotte II“ setzt innerhalb des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Für den Bereich der Erweiterung ist bereits allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan

Zulässig im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Wohnhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° – 45°, einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,5.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Spenge Flur: 38, Flurstück 600, Stiegelpotte 54, beabsichtigen den Ausbau des Dachgeschosses mit dem Einbau von Gauben. Angrenzend soll östlich des vorhandenen Gebäudes ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach errichtet werden. Dafür wird neben den Anpassungen der Festsetzungen auch die Ausweitung der Baugrenze im östlichen Teil des Grundstücks erforderlich. Die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ beinhaltet die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Gemarkung Spenge, Flur 38, Flurstück 600, Stiegelpotte 54. Das zu bebauende Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ und weist bislang ein begrenzteres Baufenster aus.

6. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um 1,5 m vorgesehen. Die Hochbauplanung für den Anbau auf der Hoffläche sieht eine Grundfläche des Anbaues von 6,00 m x 5,00 m vor.

Dabei wird die Baugrenze des Nachbargrundstücks aufgegriffen, welche sich näher zur Straße befindet. Die Erweiterungsfläche ist Teil des Baugrundstückes somit verfügbar. Aktuell wird sie als Hoffläche genutzt.

Die festgesetzte Baugrenze soll in Richtung Straße verschoben werden, so dass eine Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses in einem städtebaulich vertretbaren Maß möglich ist. Für den eingeschossigen Anbau wird ein Flachdach geplant, damit die vorhandenen Fenster im Dachgeschoss des Hauses nicht verbaut werden. Deshalb sollen nach den geänderten Festsetzungen auch Flachdächer zulässig sein.

Der geplante Baukörper schließt zukünftig mit der vorderen Fassade des Nachbargebäudes ab und ist in seiner Kubatur städtebaulich verträglich. Zudem würde eine Angliederung der Gebäudefront an die Flucht der benachbarten Gebäude das optische Erscheinungsbild sowie die Einfassung des Straßenraumes verbessern.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38b „Stiegelpotte II“ bleiben unverändert bestehen. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Stiegelpotte.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben das aus der speziellen Grundstückssituation heraus entwickelt wurde handelt, ist es vertretbar, dass sich der Änderungsbereich auf das Grundstück des Vorhabens beschränkt.

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 Abs. 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 eines privaten Grundstücks. Der Bau eines Anbaues oder der Ausbau des Dachbodens ist in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Mit der Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden.

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

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsaufstellung 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 teils 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. Auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Änderung- und Ergänzung des Bebauungsplanes sind insbesondere von der unteren Landschaftsbehörde keine Hinweise auf gefährdete Arten bekannt geworden.

Durch die geplante kleinflächige Erweiterung des überbaubaren Bereiches sind demnach 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 Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

7.4 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die Erforderlichkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 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 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll durch die Planänderung nicht geändert werden, sodass 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, Juli 2017

