4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Steinbach“ der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herzfeld und umfasst die Grundstücke Gemarkung Herzfeld Flur 28, Flurstücke 181, 330 und 331 (vormals 179 und 180). Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 1.361 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Steinbach“. Die Flurstücke 330 und 331 sind z.Z. noch nicht bebaut.

2. Anlass der Planänderung

Die Eigentümer des Grundstücks "Am Steinbach 35", Flurstück Nr. 181 möchten in östlicher Richtung einen Anbau an ihr bestehendes Wohnhaus errichten. Dieses ist nach dem z.Z. gültigen Bebauungsplan nicht zulässig, da das Baufenster auf den Flurstücken 330 und 331 nach der Wendeanlage im Osten ausgerichtet wurde. Im Zuge einer Planänderung sollen nun die bebaubaren Grundstücksflächen verändert werden und zur nördlich liegenden Straßengrenze orientiert werden.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die geplante Gebäudeerweiterung zu ermöglichen und für das verbleibende Flurstück 331 ein optimiertes Baufenster zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtsgültigen Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ im Ortsteil Herzfeld. Der aktuelle Bebauungsplan legt gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig und als Dachform ein Satteldach mit einer Neigung von 38° - 45° und einer Firsthöhe von max. 9,0 m erlaubt. Die Grundflächenzahl ist im Bereich der Flurstücke 330 und

331 mit 0,3 und auf Flurstück 181 mit der nach § 17 BauNVO max. zulässigen Obergrenze von 0,4 festgesetzt.

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt. Es erfolgen lediglich Anpassungen an der Form der Baufenster, dem Maß der Grundflächenzahl sowie der Bindung der Grundstückszufahrt.

Auch greifen die Ausschlusskriterien nach § 13 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB nicht. Dementsprechend darf die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sollen geändert werden:
die Baufenster werden neu angeordnet, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 an das westliche Grundstück angepasst und die bisherige Festsetzung der Grundstückszufahrt entfällt. Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

5.1 Baugrenze und überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Durch den Erwerb des Flurstücks 330 hat der Eigentümer "Am Steinbach 35" sein Grundstück vergrößert. Ein beabsichtigter Anbau auf der östlichen Seite des Wohnhauses kann z.Z. nicht realisiert werden, da es an einem entsprechenden Baufenster mangelt. Gleichfalls ist durch die Grundstücksteilung das bisherige Baufenster auf Flurstück 331 im südlichen Grundstücksbereich nicht mehr nutzbar. Auch eine Ausrichtung der Baukörper um die Wendeanlage auf der Ostseite, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan geplant war, ist nicht zu realisieren. Um nun das Flurstück 331 und den Anbau auf Flurstück 181 und 330 zu realisieren, ist eine Neuanordnung der Baufenster erforderlich. Hierbei wurde die bisherige Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche (175 m²) neu verteilt. 127 m² wurden dem Wohnhaus "Am Steinbach 35" zugeordnet und 48 m² wurden an die Fläche im Flurstück 331 ergänzt. Durch die Neuordnung der Baufenster bleibt die überbaubare Fläche in ihrer Größe unverändert. Die Anordnung des östlichen Baufensters parallel zur nördlich verlaufenden Straße schafft eine Verbesserung in der Ausnutzung des Grundstücks 331. Die nutzbare Fläche im Süd-Westen kann nun als Gartenfläche besser ausgenutzt werden.

5.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück 181 eine Grundflächenzahl von 0,4 und östlich von 0,3 zulässig. Im Zuge dieser Planänderung und Orientierung der Baufelder zum nördlichen Strassenverlauf, ist auch eine Homogenisierung der Grundflächenzahl geboten. Daher wird die Grundflächenzahl gleichmäßig auf 0,4 (Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet) festgeschrieben.

5.3 Einfahrt § 9(1) Nr. 4 BauGB

Im Baugebiet sind bisher die Grundstückszufahrten nach § 9(1) Nr. 4 BauGB vorgeschrieben. Von dieser Regel wird im Änderungbereich abgewichen. Durch die Ausrichtung der Baufelder zur nördlich liegenden Erschließungsstraße soll auch die Zuwegung von hier erfolgen können. Eine städtebaulicher Regelungsbedarf ist nicht mehr gegeben. Somit kann diese Bindung entfallen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen, und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

<u>Bestandsbeschreibung und –bewertung:</u>

Auch im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Im vorliegenden Fall erfolgt keine Änderung an der Größe des vorhandenen Baufeldes. Allein durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erfolgt kein weiterer Eingriff in die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, der nicht auch bisher schon zulässig ist. Da keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ist auch keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche der bisherigen Nutzung entspricht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem zu ändernden Plangebiet handelt es sich teilweise um eine unbebaute Baugrundstücksfläche. Die bisherig zulässige und zukünftige Nutzung ist identisch. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab erwartungsgemäß keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch diese Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

10. Lärmschutz

Durch die vorgenommene Planänderungen ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der vorhandenen Straße „Am Steinbach“.

12. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Antragsteller getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Antragstellers.

Soest, den 11.08.2014

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de