

Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung



Bebauungsplan Nr. 21 „Landerpfad“ im Ortsteil Lohne – 4. Änderung

Begründung

Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ umfasst das Flurstück 454 der Flur 12 Gemarkung Lohne teilweise.

Sie betrifft den Bereich mit einer temporären Festsetzung, nach der eine Bebauung erst dann möglich ist, wenn der Bauhof der Gemeinde als Emittent seinen Betrieb eingestellt hat. Dies ist mittlerweile der Fall, sodass die Grundstücke von der Gemeinde an geeignete Bewerber verkauft werden können.

Die Planänderung erfolgt auf Wunsch von Bewerbern.

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Planungsanlass

Der seit 2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Landerpfad“ setzt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) unter anderem für die Baugrundstücke die maximale Geschossigkeit, die Firsthöhe und die Traufhöhe fest.

Für den südlichen Änderungsbereich lässt der Bebauungsplan lediglich eine 1geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zu.

Nördlich angrenzend ist eine 2geschossige Bebauung zulässig, allerdings nur eine Grundflächenzahl von 0,3.

Dies folgt dem Gliederungsprinzip, wonach die Bebauung in den Randbereichen niedriger sein soll als im Inneren des Baugebietes.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die südlich gelegenen Grundstücke überplant und die Baurechte neu geordnet.

Um der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen zu entsprechen, wurden hier auch max. 2geschossige Gebäude zugelassen.

Aufgrund dieser Entwicklung und auf Wunsch von Bewerbern ist es vertretbar, im Änderungsbereich auch max. 2 geschossige Gebäude mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen, wie nördlich angrenzend, zuzulassen, um insbesondere größeren Familien mehr Spielraum für die Wohnraumgestaltung zu verschaffen.

Gleiches gilt für die GRZ im nördlichen Bereich, die bei kleinen Grundstücken kaum Nebenanlagen oder die Gestaltung von Wegebeziehungen zulässt.

Soweit weniger Wohnraum benötigt wird, bleibt auch eine 1geschossige Bebauung weiterhin möglich.

Änderungsumfang

Der Änderungsumfang der 4. Änderung bezieht sich im südlichen Bereich auf die Erhöhung der maximalen Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss, sowie die Vergrößerung der First- und Traufhöhen wie im nördlich angrenzenden Bereich.

In diesem wiederum soll eine höhere GRZ zugelassen werden, damit ist eine höhere Ausnutzbarkeit in der Fläche möglich, weiter gilt für alle Baugrundstücke in dem noch bebauten Bereich gleiches Baurecht.

Da ein konkretes Vorhaben bereits geplant ist und sich absehen lässt, dass der Baukörper geringfügig verschoben wird, wird für das nordwestlich Grundstück im Änderungsbereich die überbaubare Fläche geringfügig verschoben.

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben von dieser Änderung unberührt.

Eine Beeinträchtigung von öffentlichen und privaten Belangen erfolgt nicht, weil im Osten und Westen Regenrückhaltebecken bzw. öffentliche Grünanlagen angrenzen und im Norden und Süden noch unbebaute Flächen bzw. der ehemalige Bauhof der Gemeinde sind.

Die Überbauung in der Fläche ändert sich bis auf die Angleichung der GRZ im nördlichen Bereich nicht, es besteht lediglich die Möglichkeit, bis zu 2 Vollgeschosse wie im südlich und nördlich angrenzenden Bereich auch zu errichten.

Die Änderung trägt damit auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Sonstige Belange

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planänderung sonstige Belange betroffen sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Berücksichtigung des Änderungsinhalts ausgeschlossen werden.

Es handelt sich um eine Brachfläche im bebauten Siedlungsbereich mit intensiven angrenzenden baulichen Tätigkeiten und entsprechenden Störungen.

Die Habitatstruktur bietet keinen Lebensraum für planungsrelevante Arten. Auf eine eigenständige artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) kann somit verzichtet werden.

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Nach den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Die Erstellung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich, zumal die Änderung nicht die Fläche, sondern lediglich die Höhenabwicklung von Gebäuden betrifft.

Mit der geringfügigen Änderung werden keine klimaschutzrelevanten Folgen ausgelöst.

Weder werden Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Die angemessene Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch im Sinne der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle (insbes. im Freiraum) zu vermeiden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts verzichtet, da es sich um keine umweltrelevante Änderung handelt.

Bad Sassendorf, im September 2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stember
Fachbereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, dass diese Unterlage Beurkundung
zum Bebauungsplan Nr. 21 „Landerpfad“ 4. Änderung
Ort. Lohn
in der Zeit vom 19. 10. 20 bis 20. 11. 20 ausgelegen hat.

Datum 23. 11. 2020 Unterschrift H. J. J. J.