

## **Bebauungsplan Nr. 42 – Am Grafweg**

### **3. vereinfachte Änderung**

#### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1. Planungsanlass / Erfordernis der Änderung**

Auf dem bereits bebauten Grundstück Am Grafweg 1, Gemarkung Bergneustadt, Flur 6, Nr. 6073 soll die überbaubare Grundstücksfläche auf Antrag des Eigentümers erweitert werden, zur Vorbereitung einer Teilung und Bebauung des unbebauten Grundstücksteiles.

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung zur Umrandung gekennzeichnet.

Der z. Z. rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück WR = Reines Wohngebiet sowie eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die mit dem bestehenden Wohnhaus identisch ist und somit keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet, obwohl das Grundstück von der Größe noch eine Erweiterung der Baufläche verträgt.

Dem Antrag entsprechend soll die überbaubare Fläche bis auf jeweils 3,00 m an die Grundstücksgrenzen heran erweitert werden.

Die Änderung dient der sinnvollen städtebaulichen (Nach-) Verdichtung, die im Innenbereich/ Siedlungsschwerpunkt erwünscht ist.

##### **2. Auswirkungen der Planänderungen**

Die vorgesehene vereinfachte Änderung hat das Ziel die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern, indem die Baugrenze entsprechend der Planzeichnung verschoben/ergänzt wird.

Die Erweiterung der Baugrenze soll für den Änderungsbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt werden, da die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden nicht geändert.

##### **3. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Wohnbaufläche" dar. Die Änderung des Bebauungsplanes gilt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt entwickelt.

##### **4. Umweltprüfung/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, mit dem die überbaubare Grundstücksfläche für das Flurstück Gemarkung Bergneustadt, Flur 6, Nr. 6073 erweitert werden soll, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Durchführung einer Umweltprüfung nicht vorbereitet oder begründet.

Für diese 3. vereinfachte Änderung besteht nach den §§ 3 b bis 3 f Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch diese Änderung nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird bzw. kann daher verzichtet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit auch von der Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß

§ 2 a BauGB abgesehen.

Demzufolge erfolgt auch keine Überwachung gem. § 4 c BauGB von erheblichen Umweltauswirkungen, da solche Auswirkungen nicht eintreten.

### **5. Belange von Natur und Landschaft**

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Anhaltspunkte nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dafür gesehen, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt.

Die Baugrenze wird dabei um 19,00 m in nord-südlicher Richtung und 25,00 m in ost-westlicher Richtung erweitert.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich dadurch um ca. 475 m<sup>2</sup>.

Nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 42 "Am Grafweg" ist die Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung, aus der sich der zu erbringende Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt, die Grundflächenzahl von 0,4.

Nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind für 6.160 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche Ausgleichsmaßnahmen im Wert von rd. 30.678 € errechnet worden. Dies sind rd. 4,98 €/m<sup>2</sup>.

Für die 475 m<sup>2</sup> zusätzlicher überbaubarer Fläche ist vom Grundstückseigentümer bzw. Eingriffsverursacher ein Betrag von  $475 \text{ m}^2 \times 4,98 \text{ €} = 2.365,50 \text{ €}$  als Ausgleichsbetrag für den Eingriff in Natur und Landschaft zu zahlen.

Der Betrag soll dem "Öko-Pool" der Stadt Bergneustadt zugeführt werden.

### **6. Erschließung /Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück, das hinsichtlich der überbaubaren Fläche erweitert werden sollen, um so eine größere Ausnutzung zu erlangen.

Die vorhandene Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Erschließungsstraße (Am Grafweg). Die Erschließung eines möglichen Neubauvorhabens ist ebenfalls über die Straße "Am Grafweg" möglich.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist schon heute gewährleistet durch die vorhandenen Erschließungsstraßen, Versorgung mit Wasser und vorhandenem Mischwasserkanal.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser muss über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 28.03.2006

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

  
Gerhard Fläbe