

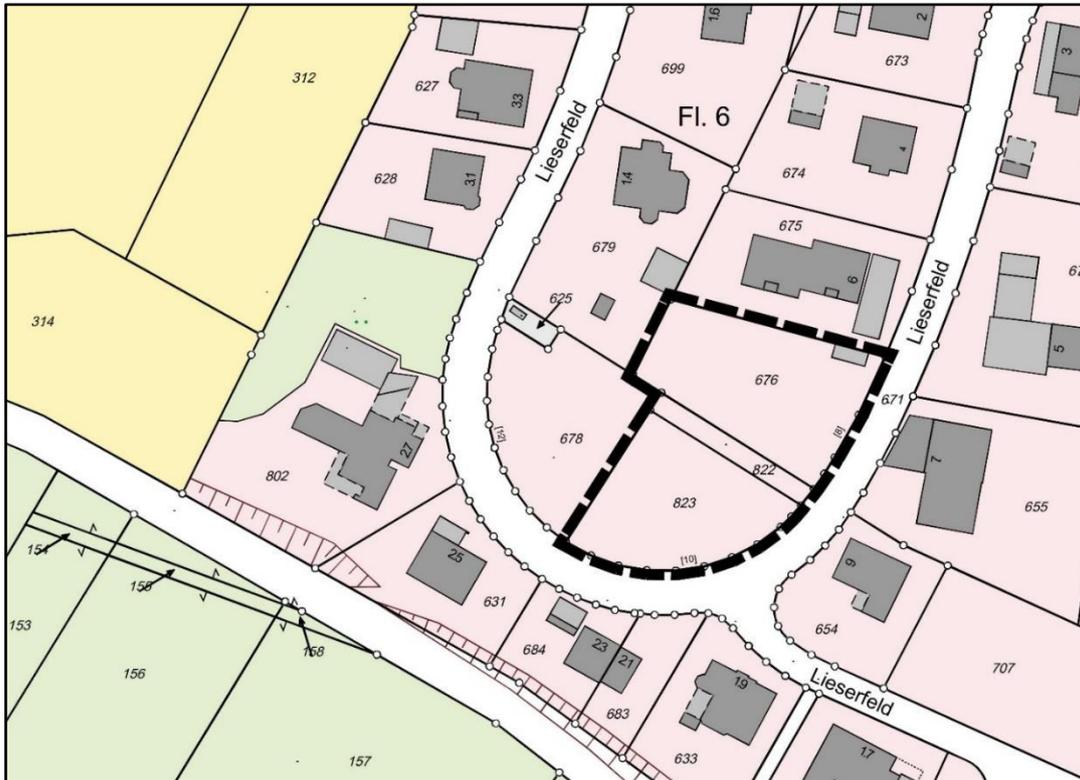
Bekanntmachung

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lieserfeld“ in Hallenberg

hier: Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Hallenberg hat in seiner Sitzung am 14.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lieserfeld“ in Liesen beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Ziel der Änderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Bereich Lieserfeld Nr. 8 und 10, um hier die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 676, 822 und 823 in der Flur 6, Gemarkung Liesen und hat eine Fläche von 2.140 m² (siehe folgende Abbildung):



Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird.

Der Rat der Stadt Hallenberg hat in seiner Sitzung am 09.06.2021 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lieserfeld" in Liesen beschlossen

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die aktuelle Entwurfsplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lieserfeld“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Textteil gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
Montag, den 28.06.2021 bis einschl. Freitag, den 30.07.2021

im Rathaus in 59969 Hallenberg, Rathausplatz 1 - Zimmer Nr. 3.02 - während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt (auf Grund der coronabedingten Einschränkungen wird um vorherige telefonische Terminabstimmung unter _02984/303-0_ gebeten).

Während der Planoffenlegung können Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB schriftlich, mündlich zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Hallenberg, Rathausplatz 1, 59969 Hallenberg, oder auch per Mail (post@stadt-hallenberg.de) vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

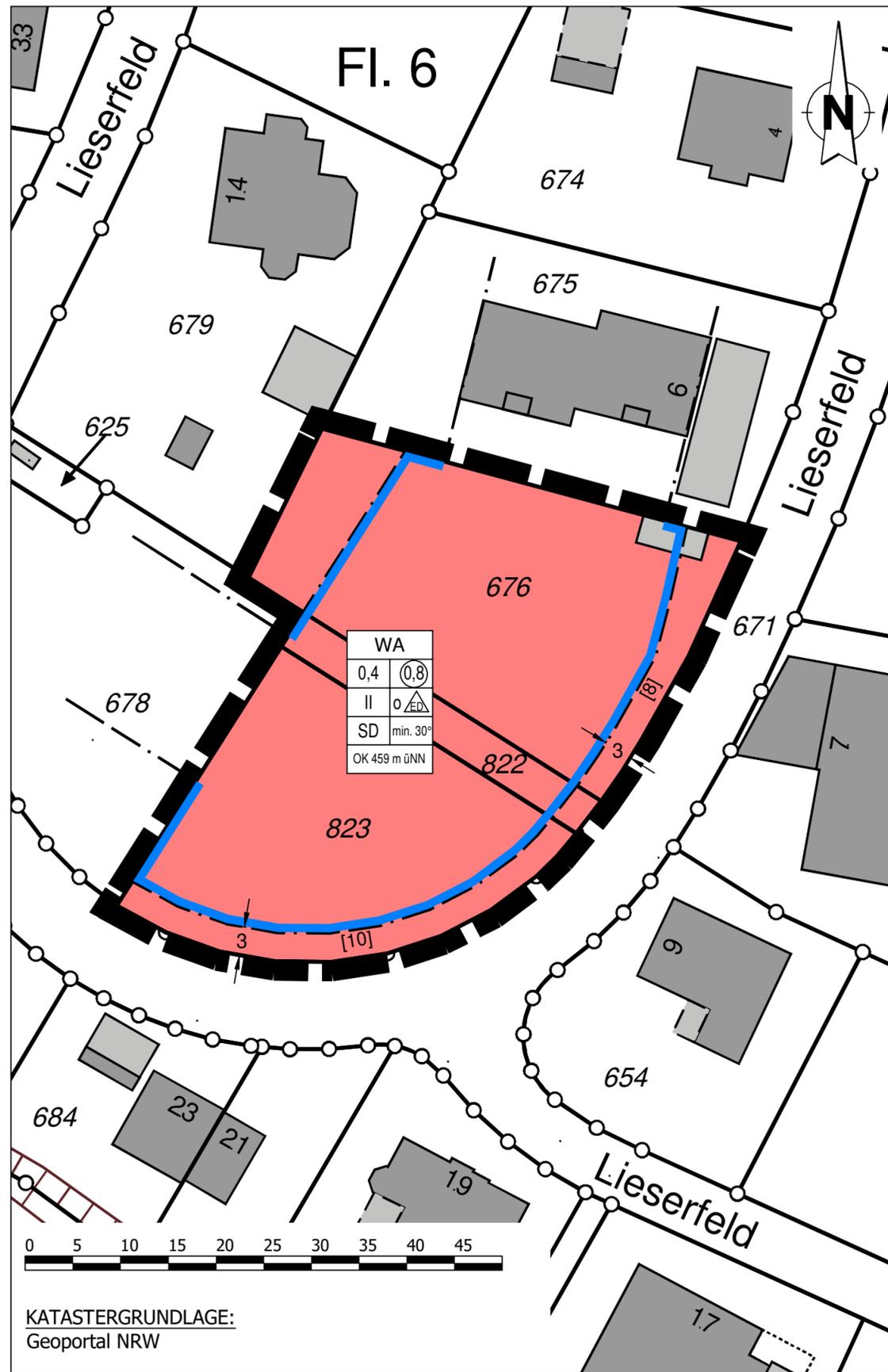
Diese Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch auf der Internetseite der Stadt Hallenberg (www.stadt-hallenberg.de) unter der Rubrik: Bürgerservice/Veröffentlichungen/Amtl. Bekanntmachungen abgerufen werden.

Hallenberg, den 10.06.2021

STADT HALLENBERG

Der Bürgermeister

-Eppner-



PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse
- OK max. Oberkante Gebäude in m üNN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SD min 30° Satteldächer mit einer Mindestneigung von 30°
- Maßangabe in Meter

Sonstige Darstellungen

- Gebäudebestand
- Anschluss an Baugrenze Ursprungsplan



Lageplan

© Geoportal NRW



Bebauungsplan Nr. 2

"Lieserfeld" 3. Änderung

- Entwurf -

Maßstab: 1:500 Datum: Mai 2021 Gezeichnet: us



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
 (0 60 33) 7 44 54 12
 (0 175) 223 16 10
 mail@ulrich-stuedemann.de
 www.ulrich-stuedemann.de

Bebauungsplan Nr. 2

„Lieserfeld“ 3. Änderung

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen

Entwurf

Mai 2021

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lieserfeld“ - 3. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

- 1.1** Bei eingeschossigen Gebäuden sind Flachdächer oder Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude.
- 1.2** Die Dacheindeckung hat (sofern keine Dachbegrünung) in schieferfarbenem (anthrazit) Material zu erfolgen.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls nicht diese vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2 Bodenverunreinigungen

Bei Erdarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises zu informieren.

3 Kampfmittelverdachtsflächen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4 Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Gemäß DIN 18915 ist besonders das Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung). Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

5 Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hallenberg vom 16.06.2017 ist zu beachten.

6. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.



Bebauungsplan Nr. 2

„Lieserfeld“

3. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -

Mai 2021



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

 (06033) 7445412

 (0175) 2231610



mail@ulrich-stuedemann.de



www.ulrich-stuedemann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG.....	2
1.1	Anlass und Ziel der Änderung	2
1.2	Geltungsbereich der 3. Änderung	2
2.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehendes Baurecht.....	5
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
3.	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG UND FESTSETZUNGEN.....	7
4.	UMWELTBELANGE.....	8
5.	PLANVERFAHREN, ABWÄGUNG.....	9
5.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	9
5.2	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen.....	9
5.3	Abwägung.....	10

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen (Regionalplan Arnsberg, Ziel 2 Absatz 4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lieserfeld“ im Stadtteil Liesen ist seit dem 21.01.1986 rechtskräftig. Im Januar 2020 ist seitens des Grundstückseigentümers in Liesen (Lieserfeld 8) die Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lieserfeld“ an die Stadt Hallenberg gerichtet worden. Der Bauausschuss der Stadt Hallenberg hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 dem Anliegen einstimmig zugestimmt und der Stadtrat am 14.04.2021 entsprechend den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Ziel der Änderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Bereich Lieserfeld Nr. 8 und 10, um hier die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses zu ermöglichen. Der Bebauungsplan „Lieserfeld“ ist im Wesentlichen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ausgelegt. Allerdings befindet sich auf dem direkten Nachbargrundstück ebenfalls ein Mehrfamilienwohnhaus. Da es im Stadtgebiet Hallenberg an Wohnraum (insbesondere „kleiner“ Mietwohnungen) fehlt, dient die Änderung der Nachverdichtung im Innenbereich.

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 676, 822 und 823 in der Flur 6, Gemarkung Liesen und hat eine Fläche von 2.140 m².

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (6.1-6). Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (6.1-8).

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen, da eine bereits baulich nutzbare Fläche im Innenbereich erweitert wird und somit keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Im Regionalplan Arnsberg liegt ist der Stadtteil Liesen nicht als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dargestellt (Darstellungsgrenze 2.000 Einwohner).



Abbildung 3: Regionalplan Arnsberg (Ausschnitt)

Gemäß Ziel 2 (4) des Regionalplans ist auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Die bauliche Entwicklung sollte unter Beachtung städtebaulicher und ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein.

Die Planung entspricht diesem regionalplanerischen Ziel.

2.2 Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hallenberg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Lieserfeld“ von 1986. Das dort im Bereich der Flurstücke 676, 822 und 823 festgesetzte Baufenster ist in der Mitte sehr schmal und schlecht zugeschnitten, so dass hier keine den heutigen Anforderungen entsprechende Bebauung erfolgen kann.

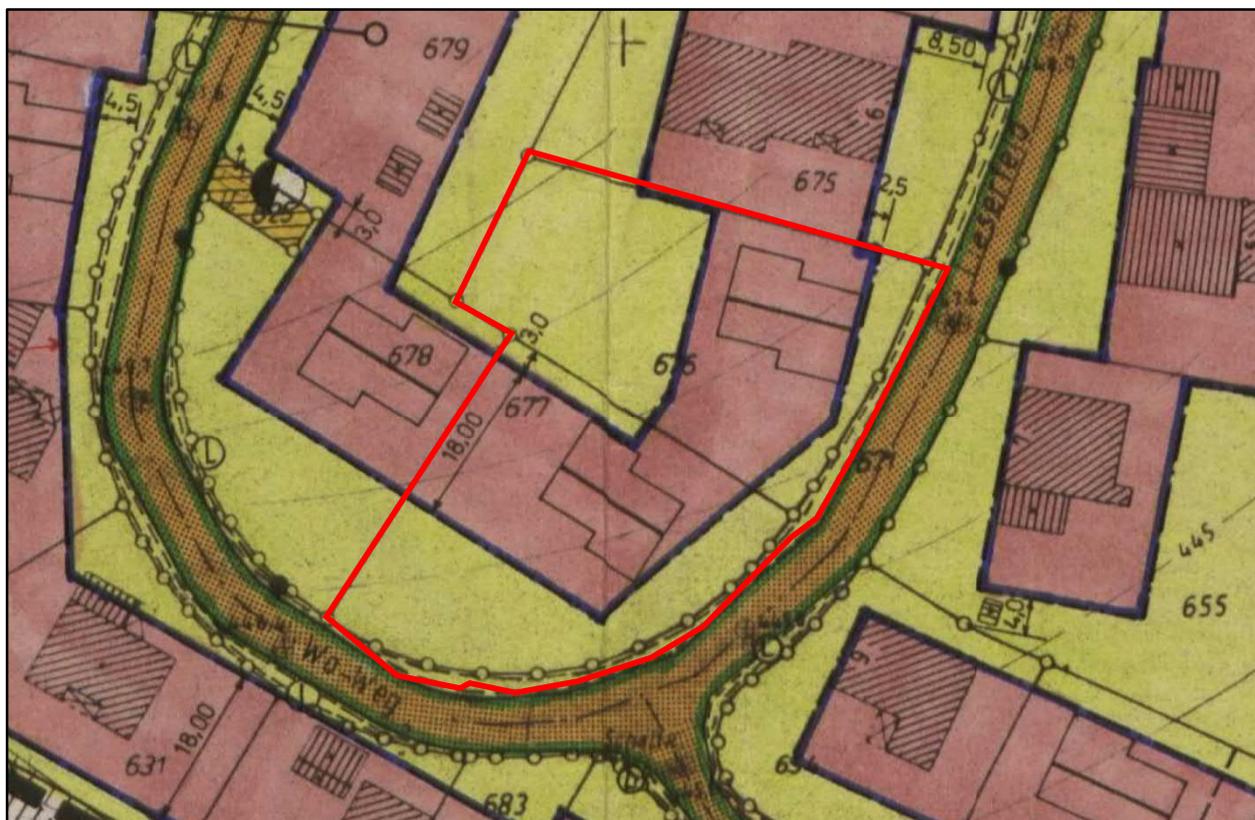


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 2 „Lieserfeld“ von 1986

2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lieserfeld“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Planung dient der Verbesserung der baulichen Ausnutzung durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) besitzt eine Größe von 2.140 m², so dass die zulässige Grundfläche in jedem Fall unter 20.000 m² liegt. Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren anhängig.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Natura2000-Gebiete vorhanden.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung erfolgt keine Nutzungsänderung in dem Sinne, dass eine schutzbedürftigere Nutzung hinzukommt. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe bekannt.

➤ Voraussetzung erfüllt

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG UND FESTSETZUNGEN

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- max. zwei Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Baufenster
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. Gebäudehöhen (Traufhöhe 4,5 m / Firsthöhe 6,5 m)
- Gestaltungsfestsetzungen (Dächer).

Die Festsetzungen behalten weitestgehend auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung ihre Gültigkeit.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine Anpassung an die derzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für den Ursprungsplan von 1986 galt die BauNVO von 1977. Dort waren unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen noch Ställe für Kleintierhaltungen gesondert aufgeführt. Diese Regelung ist seit der BauNVO 1990 nicht mehr enthalten. Die Zulässigkeit von Kleintierhaltungen ist nunmehr in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt.

Die Gestaltungsfestsetzung zu Dächern wurde inhaltlich übernommen und klargestellt, dass diese nur für Hauptgebäude gilt.

Die im alten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind nach heutigen Maßstäben zu unbestimmt (Bezugspunkt natürliches Gelände). Deshalb erfolgt die Festsetzung der max. Gebäudehöhe durch die Oberkante (OK) Gebäude in m üNN. Die Oberkante des benachbarten Gebäudes Lieserfeld 6 liegt bei 461,20 m üNN. Das Gelände fällt hier nach Süden ab, so dass für das geplante Gebäude eine max. OK von 459 m üNN festgesetzt wird und sich die Bebauung somit in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert, in dem entlang der Straße Lieserfeld ein Abstand von 3 m festgesetzt wird. Die Baugrenze wird dann wieder an die Baugrenzen der Nachbargrundstücke angeschlossen.

Zusätzlich werden die im Zuge der Ausführung zu beachtenden üblichen Hinweise und Empfehlungen zum Denkmal-, Boden- und Artenschutz sowie Kampfmittel und Abwasser bzw. Niederschlagswasser aufgeführt.

4. UMWELTBELANGE

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung sowie die Erstellung des Umweltberichts. Betroffene Umweltbelange sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren abwägend zu berücksichtigen.

Durch die geplante Änderung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten. Das Grundstück ist bereits baulich nutzbar und derzeit als mehrschürige Wiese genutzt. Gehölze oder sonstige Biotopstrukturen fehlen völlig.

Die bauliche Ausnutzung wird gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine Lebensstätten geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden. Es gibt keine größeren oder ältere Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen. Gewässer oder Feuchtflächen für Amphibien fehlen ebenfalls. Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potentiell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Gleichwohl greift der Artenschutz direkt auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen. Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5. PLANVERFAHREN, ABWÄGUNG

5.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lieserfeld“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.04.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	00.00.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	00.00.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	00.00.2021bis 00.00.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom Ende der Frist zur Abgabe der Stellungnahme	00.00.2021 00.00.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	00.00.2021

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.2 Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 Abs. 2 BauGB				

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.3 Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden eingereicht und die entsprechende Abwägung / Beschluss hierzu gefasst:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.