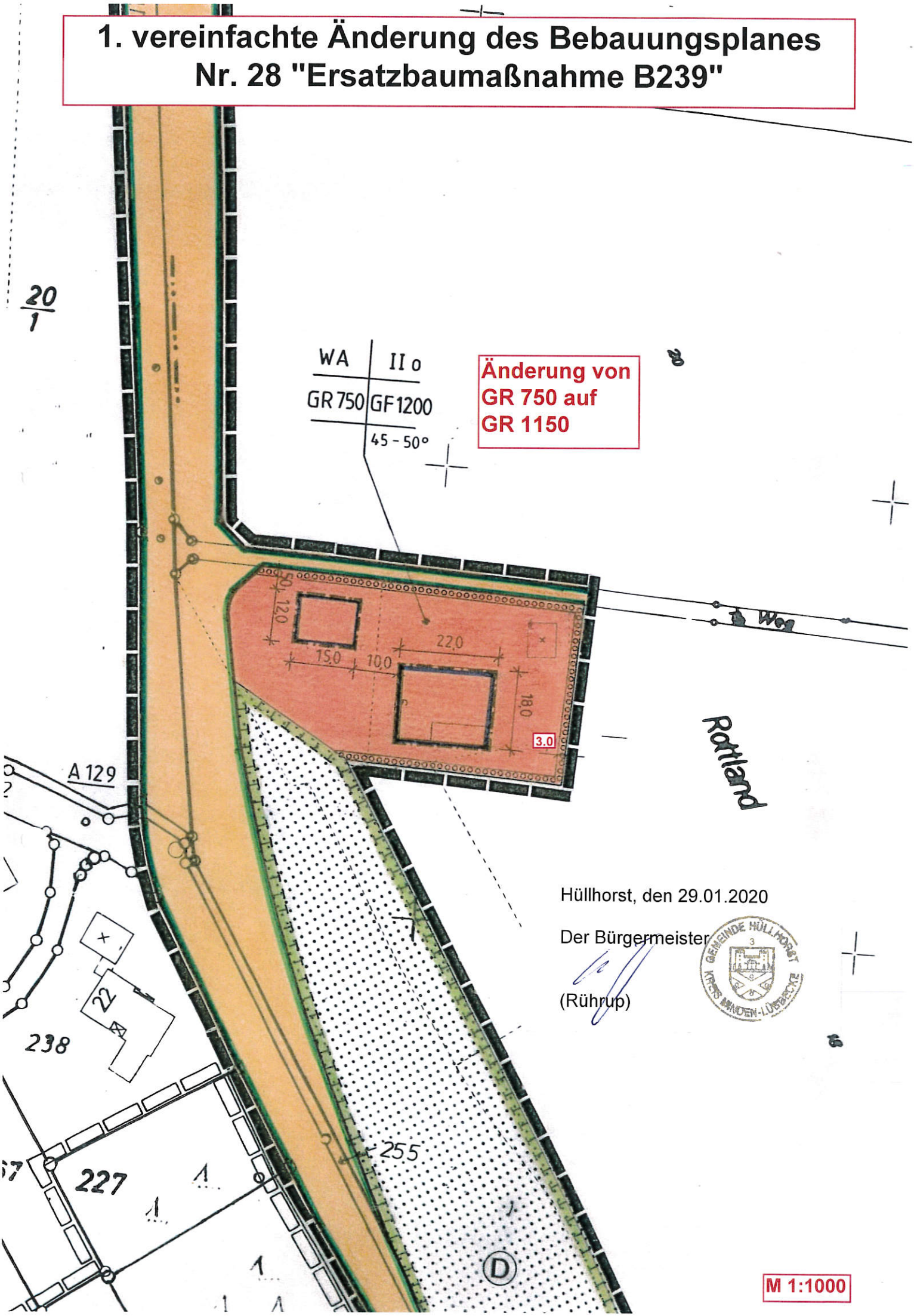
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ersatzbaumaßnahme B239"



Hüllhorst, den 29.01.2020

Der Bürgermeister

(Rührup)

GEMEINDE HÜLLHORST KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Gemeinde Hüllhorst

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ersatzbaumaßnahme B239“

- Satzungsfassung-

INHALT

1. Planungsrechtliche Situation
1.1 Flächennutzungsplan
1.2 Bebauungsplan
1.3 1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 28
-Planungsanlass; Ziel und Zweck der Planung-

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

3. Landschaftsplanung – Umweltprüfung - Umweltbericht

1. Planungsrechtliche Situation

1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst ist die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist als gemäß § 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

1.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Ersatzbaumaßnahme B239“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Für den Bereich der 1. Vereinfachten Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet zwei Baufenster mit Baugrenzen fest, innerhalb derer die Wohngebäude errichtet werden dürfen. Das östliche Baufenster war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits mit dem Wohnhaus „Reineburgweg 106“ bebaut. Die Größe des Baufensters beträgt 22x18m. Für eine weitere Bebauung des Grundstücks (z. Bsp. eines Altenteilers) ist ein zusätzliches Baufenster mit einer Größe von 12x15m festgesetzt worden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zulässige maximale Grundfläche zur Überbauung ist mit max. 750m² festgesetzt.

1.3 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 28 -Planungsanlass; Ziel und Zweck der Planung-

Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Ahlsen Flur 10 Flurstück 30 (Reineburgweg 106) beabsichtigt auf dem Grundstück ein barrierefreies altengerechtes Wohnhaus zu errichten. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ersatzbaumaßnahme B239“ und ist dort als Wohnbaufläche mit zwei entsprechenden Baufenstern für das bestehende Wohnhaus „Reineburgweg 106“ (22m x 18m) und einer weiteren Bebauungsmöglichkeit (12m x 15m) dargestellt. Das im Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück hat eine Größe von 3.734m². Der Bebauungsplan hat bezüglich der Überbauung des

Grundstücks eine maximale Grundfläche von max. 750m² festgesetzt. Diese max. Grundfläche ist jedoch mit der vorhandenen Bebauung des Wohnhauses „Reineburgweg 106" inkl. der Nebenanlagen wie Garage, Carport und Zufahrten von 655m² nahezu erreicht. Eine tatsächliche weitere Bebauung wie im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen, ist dadurch (fast) nicht mehr möglich. Aufgrund dessen beantragt nun die Grundstückseigentümerin die Erhöhung der maximalen Grundfläche von 750m² auf max. 1.150m². Die maximale Grundfläche schließt dabei weiterhin alle baulichen Anlagen (Wohnhaus, Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen) ein.

Die Erhöhung der Grundfläche auf 1.150m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und liegt dabei noch unter der GRZ von 0,4 die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhalt der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ersatzbaumaßnahme B239" ist ausschließlich die Erhöhung der maximalen Grundfläche auf 1.150m². Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 Abs. 2:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahe innerhalb angemessener Frist abgegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden kann.

3. Belange von Natur und Landschaft – Umweltprüfung – Umweltbericht, Eingriffsregelung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer maximalen Grundfläche von 750m² festgesetzt. Mit der vereinfachten Änderung soll die max. Grundfläche auf 1.150m² erhöht werden. Die Erhöhung der Grundfläche macht einen zusätzlichen Ausgleich erforderlich. Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft soll durch eine Verbreiterung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsfläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" von 2,00m auf 3,00m und der zusätzlichen Anpflanzung von 3 Bäumen im Änderungsbereich ausgeglichen werden (siehe nachstehende Bilanzierung). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungsfläche ist noch nicht umgesetzt worden und ist nun im Rahmen des Änderungsverfahrens umzusetzen.
Die Anpflanzungsfläche für die Heckenpflanzung befindet sich, wie im Bebauungsplan dargestellt, entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Die 3m Breite Hecke ist 2-reihig anzupflanzen. Eine Liste von standortheimischen Bäumen und Gehölzen ist als Anlage beigefügt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche (m^2)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	Garten	400m² (Erhöhung Grundfläche) + 156m² (Erweiterung Heckenpflanzung)	2	-	2	1.112
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	1.112

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Erweiterung

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zu-stand gemäß Festsetzungen der Erweiterung)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwert-liste)	Fläche		Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrekt ur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
			m^2	%				
1		Erhöhung Grundfläche	556					
1.1	1.1	Gebäude	400		0	-	0	0
1.2	8.1	Hecken, Büsche, Feldgehölze (Verbreiterung von 2,00m auf 3,00m)	156		6	0,9	5,4	842
1.3	8.2	Bäume	2* 25		6	-	6	300
							Gesamtflächenwert B:	1.142
C	Gesamtflächenwert B ./. Gesamtflächenwert A 1.142 ./. 1.112							+ 30

Mit der Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, das Monitoring und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Hüllhorst, den 29.01.2020

Der Bürgermeister

GEMEINDE HÜLLHORST KREIS MINDEN-LÜBBECKE

(Rührup)

	Standortheimische Pflanzenarten	
Lfd. Nr.	**Lateinischer Name**	**Deutscher Name**
1	Acer campestre	Feldahorn
2	Alnus glutinosa	Roterle
3	Betula bendula	Sandbirke
4	Carpinus betulus	Hainbuche
5	Curnus sanguinea	Hartriegel
6	Corylus avellana	Hasel
7	Crataegus monogyna	Weißdorn
8	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
9	Fagus sylvatica	Rotbuche
10	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
11	Malus sylvestris	Wildapfel
12	Prunus avium	Vogelkirsche
13	Prunus padus	Traubenkirsche
14	Prunus spinosa	Schlehe
15	Populus tremula	Zitterpappel
16	Pyrus pyraster	Wildbirne
17	Quercus robur	Stieleiche
18	Quercus petraea	Traubeneiche
19	Rosa canina	Hundsrose
20	Salix alba	Silberweide
21	Salix aurita	Ohrweide
22	Salix cinerea	Grauweide
23	Salix pentandra	Lorbeerweide
24	Salix viminalis	Hanfweide
25	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
26	Sorbus aucuparia	Eberesche
27	Tilia cordata	Winter-Linde
28	Ulmus minor	Feldulme
29	Ulmus laevis	Flatterulme
30	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
31	Ilex aquifolium	Stechpalme
32	Salix caprea	Salweide
33		hochstämmige Obstbäume

Das Herkunftsgebiet der Gehölze soll aus hiesigen Beständen, d.h. aus dem Gebiet "Norddeutsches Tiefland West" sein.