

Sachverhalt:

Der Gemeinde Rosendahl liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick vor. Der Antrag mit Planentwürfen ist als **Anlage I** beigefügt. Der Antragsteller plant den Umbau des vorhandenen Wohnhauses und einen Anbau für eine weitere Wohneinheit auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstück 225, Zum Wiedel 6.

Das Vorhaben ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig, da das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig ist. Bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 35° sind Drempele nur bis zu 35 cm zugelassen. Dieser niedrige Drempele würde die heutigen Anforderungen an Wohnqualität im Obergeschoss einschränken.

Planungsrecht zur Verwirklichung des Vorhabens besteht derzeit nicht.

Es wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. In das Plangebiet sollen aus städtebaulicher Sicht neben dem vorgenannten Grundstück auch die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke 215, 216, 219, 2020, 224, 230, Zum Wiedel 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 aufgenommen werden.

Vorgeschlagen wird, dass alle Festsetzungen aufgehoben und neue Festsetzungen wie folgt getroffen werden:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA),
- b) eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4,
- c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Für Anbauten (zu Wohnzwecken) an das Bestandsgebäude ist eine Traufhöhe von bis zu 6,50 m zulässig, wenn die Firsthöhe unter der des Bestandsgebäudes liegt. Diese Anbauten dürfen das oberirdische Volumen des vorhandenen Gebäudes jedoch nicht überschreiten.
- e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße,
- f) offene Bauweise (o),
- g) die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig,
- h) Private Grünfläche (Vorgartenfläche).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist als **Anlage II** beigelegt.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Bei Bauleitplanverfahren, die ganz oder überwiegend im Interesse von Bauwilligen liegen, ist die Gemeinde bestrebt, die entstehenden Kosten der Planungen ganz oder anteilig auf die Veranlasser der Planungen angemessen umzulegen.

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat daher in seiner Sitzung am 03. September 2015 beschlossen, dass grundsätzlich bestimmte Bauleitplanverfahren nur noch begonnen werden, wenn zuvor mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kostenübernahme abgeschlossen wurde.

Der städtebauliche Vertrag ist bis zum Aufstellungsbeschluss des Rates unterschrieben vorzulegen.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Dieser ist ortsüblich bekannt zu machen.

In diesem beschleunigten Verfahren werden die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Monatsfrist gegeben.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag auf Bebauungsplanänderung mit Planentwürfen

Anlage II: Bebauungsplanentwurf mit Begründung