



## Sachverhalt:

Der Gemeinde Rosendahl liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gartensiege“ im Ortsteil Holtwick 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 Holtwick, Flur 14, Flurstück 69, Im Winkel 7.

Das Vorhaben ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig, da es sich u.a. aufgrund der Größe nicht in die überbaubare Fläche einfügt. Planungsrecht zur Verwirklichung des Vorhabens besteht derzeit nicht.

Es wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. In das Plangebiet soll aus städtebaulicher Sicht neben dem vorgenannten Grundstück auch das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück 68, Im Winkel 9, aufgenommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes waren für beide Grundstücke bereits im Rahmen der 39. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2016 gelockert worden.

Es wird vorgeschlagen, weitere Festsetzungen aus der 39. Änderung zu lockern und der gängigen Praxis in der Gemeinde Rosendahl anzupassen. So ist vorgesehen, dass u.a. folgende Festsetzungen entfallen:

- Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ),
- Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass Gebäude in Verblendbauweise auszuführen sind,
- Wegfall der gestalterischen Festsetzung, dass für die Dacheindeckung dunkle bis mittlere Farbtöne zu verwenden sind,
- Aufhebung der Festsetzung der Firstrichtung,
- Aufhebung der Dachneigung.

Neu festgesetzt werden sollen

- die Firsthöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m,
- Erweiterung der überbaubaren Fläche,
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (dabei sind je Wohngebäude - Einzelhaus- oder Doppelhaushälfte - maximal 2 Wohneinheiten zulässig),
- die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50% Flächenanteil zu gestalten und zu bepflanzen, soweit hier kein Stellplatz vorgesehen ist,
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4.

Bei der Erweiterung der überbaubaren Fläche in östliche und südliche Richtung (zur Straße „Im Winkel“) hin, soll die Baugrenze auf 2,50 m festgesetzt werden. Es soll hier dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die angrenzenden Wohnhäuser (Ringstraße 15 und Im Winkel 9) bereits näher als 3,00 m Abstand zur öffentlichen Straßengrenze errichtet sind.

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 m<sup>2</sup>. 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 liegt unterschrieben vor.

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 eines Monats gegeben.

Im Auftrage:

Schlüter  
Sachbearbeiterin

Im Auftrage:

Brodkorb  
Fachbereichsleiterin

Kenntnis genommen:

Gottheil  
Bürgermeister

#### **Anlage(n):**

Anlage I: Antrag auf Bebauungsplanänderung mit Entwürfen  
Anlage II: Bebauungsplanentwurf mit Begründung