

Gemeinde Haste

Der Bürgermeister

Vorlage		Vorlage-Nr: 2020-0078/HA
Federführend: Hauptamt Haste		Datum: 18.11.2020
		Sachbearbeiter/in: Andre Lutz
		Tel.-Nr.: 05723-704-27
		Beteiligte:
<p>1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Westlich Kornweg"</p> <p>- Aufstellungsbeschluss</p> <p>- Beschluss auf Verzicht der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>- Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>- Auslegungsbeschluss</p>		
Beratungsfolge:		Vorlagenstatus: <u>öffentlich</u>
Status	Datum	Gremium
Ö	14.12.2020	Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Haste
N	14.12.2020	Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haste
Ö	14.12.2020	Rat der Gemeinde Haste

Sachdarstellung

1. Planungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung:

a. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Westlich Kornweg" soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse schaffen. Zu diesem Zweck ist die Änderung der bisher für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) festgesetzten Traufhöhe derart vorgesehen, dass diese für Staffelgeschosse keine Anwendung findet. Die festgesetzte Traufhöhe bleibt unverändert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die konkrete Architektur der im WA 3-Gebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser nicht bekannt. Nunmehr steht die bauliche Gestaltung der baulichen Anlagen fest, die das Dachgeschoss als Staffelgeschoss, d.h. als eingeschobenes Geschoss vorsieht. Durch die nach innen versetzte Anordnung des Dachgeschosses ergibt sich eine neue Traufe, die mit der bisher festgesetzten Traufhöhe von 6,5 m nicht vereinbar ist. Die bisher festgesetzte Traufhöhe kann jedoch unverändert bleiben, da die "gestalterisch wirksame" Traufe, die im Bereich der aufgehenden Außenwand wahrgenommen werden kann, einer Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser nicht entgegensteht.

Die Architektur des Staffelgeschosses verlangt daher aufgrund konstruktiver Rahmenbedingungen nach einer Ausnahme von den festgesetzten Traufhöhen, sodass bei Staffelgeschossen die festgesetzte Traufhöhe keine Anwendung findet. Dies wird in den textlichen Festsetzung jetzt deutlich gemacht.

b. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan um eine "externe" Kompensationsfläche (Teilfläche 4) erweitert. Dies ist erforderlich, da die Lage und Größe der aus Gründen des Naturschutzes erforderlichen Kompensationsfläche (bisher in der Gemarkung Horsten gelegen) in die Gemeinde Hohnhorst verlegt wird.

Hierdurch soll den Anforderungen der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen Rechnung getragen werden. Die Kompensationsfläche, die bisher mittig eine Ackerfläche quert und die Bewirtschaftung beeinträchtigt, wird auf eine neue Fläche

innerhalb der Gemeinde Hohnhorst verlegt. Diese Fläche wird als Teilplan 4 neu in den Bebauungsplan gleichartig aufgenommen. Die artenschutzrelevante Ausgleichsfunktion kann an dem Standort in Bezug auf die Anforderungen der Feldlerche ebenfalls erfüllt werden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg hat dazu stattgefunden. Die bisher am alten Standort vorgesehene Kompensation wird bis Ende 2021 realisiert und ab 2022 durch die neue Kompensationsfläche (Teilplan 4) ersetzt.

c. Darüber hinaus ist aufgrund der baulichen Anforderungen an die Ausformung des im Plangebiet festgesetzten Regenrückhaltebeckens die betreffende Fläche mit den damit verbundenen Flächenbefestigungen neu zu bewerten. Ferner soll die Verlegung des südlich der Straße Am Loh befindlichen Schmutzwasserpumpwerks auf die öffentliche Grünfläche Ö 2 und die damit verbundene Versiegelung berücksichtigt werden. Die sich ergebende Differenz in der Eingriffsbilanzierung soll daher ebenfalls anteilig auf der v.g. und zu verlegenden Fläche kompensiert werden.

d. Zusätzlich erfolgt eine Erweiterung der bereits festgesetzten externen Kompensationsfläche im Teilplan 3. Die Differenz tritt auf, da im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung des Beckens Anforderungen an die bauliche Ausformung und weitere Maßnahmen zur Entsorgung zu berücksichtigen sind, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht bekannt waren (z.B. Berücksichtigung eines neuen Standortes für ein Pumpwerk und zusätzliche Flächenbefestigungen).

2. Änderungsgegenstände

a. Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzung § 2 Abs. 2 (Traufhöhen)
Der bisherige § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 wird wie folgt ergänzt:

(2) Die Traufhöhe (TH) der innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- WA1-Gebiet: max. 4,50 m
- WA2-Gebiet: max. 5,50 m
- WA3-Gebiet: max. 6,50 m

Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

Innerhalb des WA 3-Gebietes wird bei der Ermittlung der Traufhöhe die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.

b. Aufnahme des Teilplanes 4 (externe Kompensation)

Die bisher in der Gemarkung Horsten vorgesehene Kompensation entfällt und wird durch die Maßnahme im Teilplan 4 ersetzt. Der Ersatz erfolgt jedoch erst mit Wirkung zum 2022, sodass die bisher mittig auf der Bewirtschaftungsfläche gelegene Kompensationsfläche für den Zeitraum 2021 an den nördlichen Rand des betroffenen Grundstückes verlegt wird. Danach erfolgt die Verlegung auf die in der Gemeinde Hohnhorst befindliche Fläche.

Die textliche Festsetzung unter § 11 Abs. 1 Nr. 4 wird bezogen auf die darin beschriebene Maßnahme für den Artenschutz um den Teilplan 4 ergänzt.

4. Innerhalb der im Teilplan 2 und 4 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für die Feldlerche je ein (Dauer-)Brachestreifen anzulegen. Der Brachestreifen ist als sich selbstbegründende Fläche zu entwickeln.

Darüber hinaus erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in dem neu aufgenommenen Teilplan 4.

Zudem erfolgt die Anpassung des Hinweises zu "Externe Kompensation/Artenschutz" unter Buchstabe b. hinsichtlich der temporären Verlegung und Umsetzung der

artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Horsten und der sich anschließenden Verlegung auf die Flächen im neuen Teilplan 4.

c. Änderung der textlichen Festsetzung § 7 Abs. 2 (Errichtung Pumpwerk) und Abs. 3 (Schotterrasen)

Der bisherige § 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 wird wie folgt geändert:

(2) Öffentliche Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan 1) festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist die Neuanlage/Verlegung einer vorhandenen Pumpstation auf einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig. Die nach Rückbau der Pumpstation verbleibende offene Grünfläche ist als extensiv gepflegte, artenreiche Rasenfläche zu entwickeln. Es sind mind. zwei Sträucher für den Entfall zwei vorhandener Ziergehölze/Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. In Bezug auf die Pflanzqualität und Arten wird auf § 5 (1) verwiesen.

Der bisherige § 7 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 wird wie folgt ergänzt:

(3) Öffentliche Grünfläche (Ö3) mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungstreifen"

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö3) mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungstreifen" ist entlang des vorhandenen Grabens ein 5 m breiter extensiv gepflegter Randstreifen als Unterhaltungstreifen/Zugang zum Graben und Regenrückhaltebecken anzulegen. Der Streifen ist mit einer Wiesenmischung (jeweils heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regiosaatgut) anzusäen. Eine Mahd hat 1x, ggf. 2x jährlich, frühestens ab 15.06. zu erfolgen. Ziel ist die Entwicklung eines (halbruderalen) Wiesenstreifens bzw. Gras-/Staudensaums.

Als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken ist auch die Anlage von Schotterrasen zulässig. Auf § 4 der textlichen Festsetzung (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Baumschutz) wird hingewiesen.

d. Erweiterung des Teilplanes 3 (externe Kompensation)

Der Teilplan 3 wird um rd. 12 m nach Norden erweitert, sodass eine zusätzliche Fläche von rd. 895 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Bisher war hier nur eine Fläche von rd. 290 m² vorgesehen. Für die Erweiterung gelten die Vorgaben wie für die bisherige Maßnahmenfläche unverändert.

3. Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren:

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderungsgegenstände berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, da es sich lediglich um eine planerische Feinsteuerung der Traufhöhe handelt und das Ziel der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft mit den Kompensationsflächen und Maßnahmen unverändert bleibt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Als Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Begründung und Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) beigelegt.

Haushaltsmittel, finanzielle Auswirkungen und sonstige Kosten

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschluss:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Gemeinde Haste fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg“.
2. Der Rat der Gemeinde Haste beschließt von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg“ abzusehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
3. Der Rat der Gemeinde Haste fasst den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg“ und Entwurfsbegründung.
4. Der Rat der Gemeinde Haste fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg“ und Entwurfsbegründung.

Anlage/n

- 1. Änderung, Begründung (Entwurf)
- 1. Änderung, Planzeichnung (Entwurf)