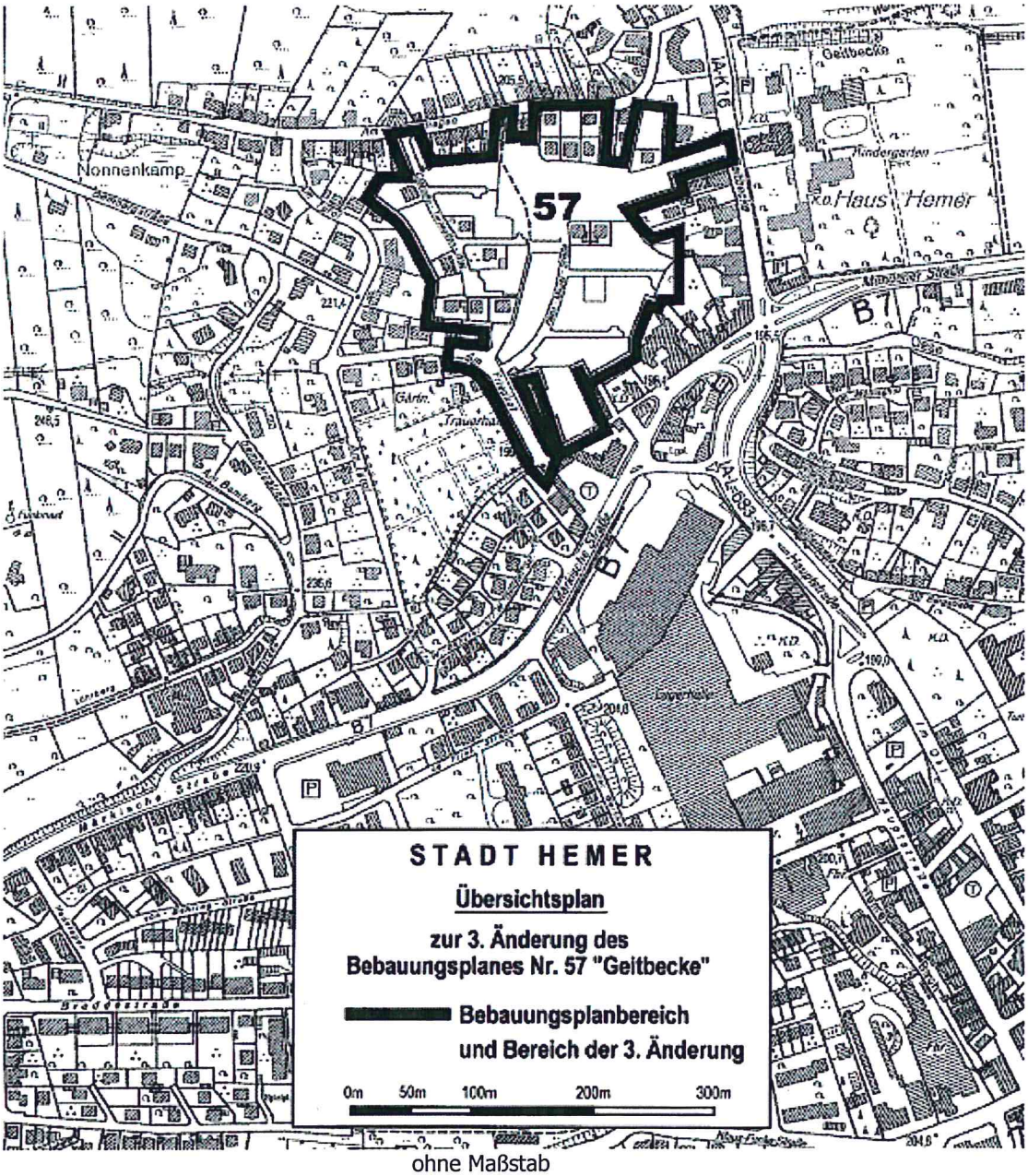
Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Geitbecke"

gemäß § 13 BauGB ohne Angaben nach § 2a BauGB



ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Kretschmann
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE	3. Änderung	
1.	Aufstellungsbeschluss	29.04.2014
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.05.2014
3.	frühzeitige Bürgerbeteiligung	entfällt
4.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	29.04.2014
5.	Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	14.05.2014
6.	Öffentliche Auslegung vom	22.5. – 30.6.2014
7.	Satzungsbeschluss	16.09.2014
	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	01.10.2014

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, den 01.10.2014.....

i.A. C. Schneider

komm. Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 16.09.2014 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, ...

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE		3. Änderung
1.	Aufstellungsbeschluss	29.04.2014
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.05.2014
3.	frühzeitige Bürgerbeteiligung	entfällt
4.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	29.04.2014
5.	Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	14.05.2014
6.	Öffentliche Auslegung vom	22.5. – 30.6.2014
7.	Satzungsbeschluss	
	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, ...

komm. Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .2014 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, ...

Bürgermeister

1. Darstellung der Sachlage

Der geltende Bebauungsplan Nr. 57 „Geitbecke" ist seit dem 06.11.2007 rechtsverbindlich. Eine erste Änderung ist seit dem 30.09.2009 rechtsverbindlich. In der 1. Änderung wurde in den Baufenstern WA 2 und WA 4 eine Klarstellung bzgl. der zulässigen Sockelhöhe von Gebäuden in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 zweiter Absatz vorgenommen.

Die 2. Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Einem Investor sollte die Errichtung von barrierefreie Häuser und Wohnungen ermöglicht werden. Um sie zu realisieren, wurden die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Einzel- und Doppelhausbebauung, die maximal zugelassenen Wohneinheiten je Gebäude und die Festsetzungen zur Firsthöhe geändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Geitbecke" wird in einem vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Geitbecke".

Diese Festsetzungen sollen geändert werden, da sich die Einfriedungen ausschließlich mit Hecken und die Terrassierung nur mit Mauern in der Höhe von bis zu 1,0 m in der Praxis nicht immer realisieren lassen.

Bisherige textliche Festsetzung Nr. 3.1 und Nr. 3.2	**Neue textliche Festsetzung Nr. 3.1**
3.1 Der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandte Mauern sind nicht zulässig. Mauern zwischen den Grundstücken zur Terrassierung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. **3.2** Die Grundstücke dürfen nur mit Hecken eingefriedet werden. Im Bereich der Vorgärten darf die Hecke eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Die Höhe der Hecke ist auf den Bezugspunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen. Bei Eckgrundstücken können hinsichtlich der Höhe Ausnahmen zugelassen werden. Hecken dürfen auf der dem Haus zugewandten Seite von max. gleichhohen Zäunen begleitet werden.	**Einfriedungen und Mauern** Einfriedungen und Mauern angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig: ▪ Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. ▪ Mauern sind nur zulässig, wenn sie der Geländeterrassierung dienen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Ausnahmsweise zulässig sind, ▪ Hecken, die sich an einer im Plan als „Bereich ohne Ausfahrt" gekennzeichneten Grundstücksgrenze befinden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Die Hecken dürfen von Mauern oder Zäunen in gleicher Höhe unterbro-

	chen werden, wenn diese weniger als 50% der Gesamtlänge der Einfriedung ausmachen. ▪ aufgesetzt auf die Mauern lichte und transparenten Metall- und Holzlattenzäune. Die Gesamthöhe von Mauer (Höhe max. 1,0 m) und Einfriedung(Höhe max. 1,0 m) darf, in Bezug zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, maximal 1,80 m betragen.

Alle weiteren Festsetzungen und Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 „Geitbecke" sowie der durchgeführten 1. und 2. Änderung bleiben unverändert bestehen.

2. Planungserfordernis

In der Praxis hat sich gezeigt, dass an einigen Grundstücken aufgrund des Straßenlängsgefälles bei einem eben, plateauähnlich angelegtem (Vor-) Garten das Gefälle, bzw. die Böschung, zur öffentlichen Verkehrsfläche aus technischen Gründen nur mit Stützmauern sinnvoll abgefangen werden kann. Andernfalls besteht die Gefahr, dass bei starken Regenfällen, das Regenwasser mit seiner Schmutzlast in die öffentliche Fläche entwässert. Die Höhe der Hecken und Stützmauern muss neu geregelt werden. Und zwar derart, dass diese nur eine notwendige Höhe besitzen und weder das erlaubte Maß überschreiten, noch den Eindruck einer „Straßenschlucht" entstehen lassen.

An den Grundstückseinfahrten, die naturgemäß nicht über eine Mauer geführt werden können, sorgt die Höhenbeschränkung der Einfriedung für die notwendigen Sichtbeziehungen.

Grundstücksgrenzen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen und im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, können, da hier keine Sichtbeziehungen zu beachten sind, mit Hecken, auch unterbrochen von Mauern oder Zäunen, in einer Höhe bis zu 1,80 m angelegt werden. Diese Festsetzung wird auch auf Anregung der Anwohner getroffen, die die Einsichtigkeit ihres Grundstücks zum Schutz der Privatsphäre einschränken wollen.

3. Umweltbelange / Artenschutz / Eingriffsregelung

Für die Stadt Hemer besteht kein Landschaftsplan. Die bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind per Verordnung festgesetzt. Innerhalb des Planänderungsgebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW) vorhanden.

Durch die 3. Änderung wird keine neue ökologische Bilanzierung erforderlich, da die Änderung keine neuen Flächen in Anspruch nimmt und damit keine ausgleichspflichtigen Maßnahmen auslöst. Die zum Bebauungsplanverfahren Nr. 57 „Geitbecke" durchgeführte Bilanzierung bzw. Eingriffsregelung für die erstmalig zu bebauenden Grundstücke bleibt weiterhin gültig.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch weil keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und keine Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geändert werden, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz. Es existieren auch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Daher kann auf eine über die artenschutzrechtliche Vorprüfung hi-

nausgehende artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

Das Planänderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4 c BauGB entfällt.

4. Erschließung

Durch die 3. Änderung erfolgt keine Änderung der äußeren bzw. inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes.
Die Aussagen zur Erschließung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Geitbecke" haben weiterhin Gültigkeit.

5. Altlasten

Mit Altlasten ist im Planbereich nicht zu rechnen. Die Aussagen zu Altlasten in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Geitbecke" haben weiterhin Gültigkeit.

6. Denkmalschutz- und -pflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nicht berührt.
Die Aussagen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Geitbecke" haben weiterhin Gültigkeit.

7. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplanbereich nicht berührt.
Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57. „Geitbecke" haben weiterhin Gültigkeit.

8. Immissionsschutz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Geitbecke" treten keine Veränderungen der Lärmimmissionen innerhalb des Wohngebietes auf.
Die Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Geitbecke" haben weiterhin Gültigkeit.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 5 Satz 2 BauGB). Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

In Bezug auf die übergeordneten Zielsetzungen zum Klimaschutz, wie sie u.a. im Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Hemer (Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH und BET Aachen, März 2012) verankert sind, leistet die Planung durch die Nutzung einer innerstädtisch gelegenen und ehemals bebauten Fläche (Krankenhausbebauung) einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelung im Außenbereich der Stadt Hemer.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Geitbecke", 3. Änderung trifft jedoch keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er überplant einen Teilbereich eines ehemals mit einem Krankenhaus bebauten Siedlungsbereichs. Die Bebauungsplanänderung schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Die Baufelder sind überwiegend südorientiert, so dass die Vorraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier speziell die Nutzung von Solarenergie) gegeben ist. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen der Stadt Hemer entsprechende Bebauung möglich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Hemer, im August 2014
61 26 04 - 57, 3. Änd. - 611 -

C. Schweitzer

Christian Schweitzer
komm. Amtsleiter

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): B-Plan Nr. 57 "Geitbecke", 3. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Hemer Antragstellung (Datum):

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Änderung der textl. Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja":
☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll").

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein":
(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)
☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll").

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein":
☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.