

Begründung

zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schloss“

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet der Gemeinde Vierden, Ortsteil Vierden, und umfaßt die gesamte Fläche der durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schloss“ erfassten Grundstücke, mithin rund 14.000 m².

Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen weist für den Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schloss“ setzt als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) fest. Zum Maß der baulichen Nutzung wird u.a. die Eingeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 3,5 Metern festgesetzt.

Planungsziel

Bei der nunmehr anstehenden Realisierung der Planung und Überprüfung der bereits eingegangenen Bauanträge ergeben sich Probleme bei der Ermittlung der zulässigen Traufhöhen. Im Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schloss“ wurde es versäumt, Bezugspunkte für die festgesetzten Traufhöhen zu definieren.

Dieser Mangel wird durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 mit der Bestimmung, dass Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe die Oberkante Fertig-Fußboden ist, geheilt.

Da dies die einzige Änderung des Bebauungsplanes ist und diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Änderung mittels des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt.

Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet wird durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen definiert. Dieser findet sich demnach nunmehr an der Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse.

Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Die Gemeinde hat über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Abwägung zu entscheiden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der bereits durch Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schloss“ überplanten Fläche. Durch die angestrebte Planänderung wird das Verhältnis bebauter Flächen zu Freiflächen nicht verändert. Darüber hinaus wird durch die geplante Festsetzung auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild keine Veränderung vorgenommen.

Die geplante Festsetzung ist eine nicht erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 1a Baugesetzbuch, § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und stellt damit keinen Eingriff dar.

Da diese Planänderung mithin keinen Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet, ist von einer Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzusehen.

Vierden, den 21.03.2001

Wichern
Bürgermeister