

# **Bebauungsplan Nr.39 „Dannenberg“ 15. vereinfachte Änderung**

---

## **Begründung zum Bauleitplanentwurf**

### 1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ erlangte am 05.04.1978 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden bislang 14 Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Anlass der Planung

Planungsanlass zur 15. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses von Dannenberg. Die auf dem Grundstück ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche lässt dieses jedoch nicht zu. Des Weiteren soll berücksichtigt werden, dass der Standort des vorhandenen Gebäudes insgesamt nicht mit der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche übereinstimmt. Es soll eine generelle Bereinigung dieses Widerspruchs erfolgen. Außerdem soll im Zuge der 15. Änderung für das Grundstück Gemarkung Marienheide Flur 26, Flurstück 235 teilw. die überbaubare Grundstücksfläche um 60,00 qm erweitert werden damit der Bau von zwei kleinen Einfamilienhäusern möglich wird.

#### Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen.

Im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierung des Dorfgemeinschaftshauses, soll im Küchenbereich ein Anbau von 2,85 m x 8,30 m erfolgen. Damit die überbaubare Grundstücksfläche mit der tatsächlichen Lage des Gebäudes übereinstimmt und auch zukünftige Erweiterungsabsichten möglich sind, soll die Baugrenze in südöstliche Richtung verschoben werden.

Für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstücks Nr. 235 teilw. „An der Dannemicke“ soll die Baugrenze um 4,00 m in nordwestliche Richtung verschoben werden.

Die Änderungen sind städtebaulich und landschaftspflegerisch unbedenklich. Durch die Fortschreibung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deswegen wird die Aktualisierung des Bauleitplanes in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

### 3. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In seiner Sitzung am 29.04.2008 hat der Rat über die Eingaben die während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingingen, beraten und ein erneutes

Beteiligungsverfahren gem § 13 Abs. 2 BauBG beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen den Geltungsbereich der 15. Änderung zu erweitern.

#### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Änderung befindet sich am nordwestlich Rand des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich um das Grundstück (Gemarkung Marienheide, Flur 26 Flurst. Nr. 19) auf dem sich das Dorfgemeinschaftshaus befindet sowie um die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstücks Nrn. 205 und 235 teilw. „An der Dannemicke“.

#### 5. Planinhalte

Der nördliche Bereich (Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses) der 15. Änderung ist überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf in II - geschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 0 – 60° ausgewiesen. Ein geringer Teil des Grundstückes (südlich) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ehrenmal festgesetzt. Für das Dorfgemeinschaftshaus soll die Dachneigung von max. 60° auf max. 45° herabgesetzt und somit an die umliegende Wohnbebauung angepasst werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Dorfgemeinschaftshauses wird in südwestliche und nordwestliche Richtung geringfügig erweitert. Weitere planerische und textliche Änderungen sind für diesen Teilbereich nicht beabsichtigt.

Für den Bereich des privaten Grundstückes „An der Dannemicke“ ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet in II - geschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 25° – 38° und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um 4,00 m in nordwestliche Richtung erweitert. Die übrigen Planinhalte und die textlichen Festsetzungen für diesen Bereich bleiben unverändert.

#### 6. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die unvermeidbaren Eingriffe, die durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Erweiterungen der baulichen Anlagen) entstehen, werden ausgeglichen. Die Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf den betroffenen Flächen durchgeführt.

Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen, die Bestandteil der Änderung des Bauleitplanes ist.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 15. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 39 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Gemäß § 13 (3) BauGB ist bei der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 die Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Telefon und Strom) ist sichergestellt durch vorhandene Leitungen.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um heute bereits festgesetzte Bauflächen, deren Infrastruktur vorhanden ist. Aufgrund der vorhandenen Leitungen und deren Dimensionierungen bzw. wegen der bestehenden Abwassernetzplanung wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

## 8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 15. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

## 9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Marienheide, Mai 2008