

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Esch I“

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Die Änderungsplanung erstreckt sich auf das Grundstück Auf dem Esch 17, Gemarkung Everswinkel, Flur 31, Flurstück 656. Der Änderungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2. Ziele und Zwecke der Planung** Für das Wohnhaus Auf dem Esch 17 ist ein Anbau geplant, der zu großen Teilen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche liegt. Es ist daher eine Erweiterung der überbaubaren Fläche beantragt.

Das 739 m² große Grundstück ist heute mit einem ca. 10 x 9 m großen Einfamilienhaus relativ locker bebaut und verfügt über großzügige Freiflächen. Eine bessere Grundstücksausnutzung ist an dieser Stelle städtebaulich unproblematisch, da der Anbau die vorhandenen Fluchten / Baugrenzen der Nachbargrundstücke nicht wesentlich überschreitet, noch einen gewissen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhält und auch auf Nachbargrundstücken bereits in dieser Form „nachverdichtet“ wurde, so dass sich die Nutzungsstruktur in diesem Gebiet insgesamt bereits im Wandel befindet.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Ortskernlage in fußläufiger Entfernung zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Angesichts der sich im Wandel befindlichen Altersstruktur ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel die städtebauliche Notwendigkeit, generationsübergreifenden Wohnraum in zentraler Lage zu ermöglichen und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen.

3. Aussage zu (anderen) öffentlichen Belangen Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten, so dass eine gesetzlich normierte Verpflichtung zum Ausgleich nicht besteht. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt nicht. Entsprechend den Grundsätzen des Vermeidungsverbots wird hier bewusst innerörtlich nachverdichtet und in flächensparender Bauweise günstig gelegener Wohnraum geschaffen. Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit. Aufgrund der Überleitungsvorschriften ändert sich hieran auch nach der zum 20.07.2004 wirksam werdenden Gesetzesänderung nichts.

4. Aussage zu privaten Belangen Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das Maß der Zumutbarkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus geht, betroffen sind, liegen nicht vor. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen werden mehr als eingehalten.
Die Beteiligung der Bürger ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Einwendungen wurden nicht erhoben.

5. Erschließung und Kosten Durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Kosten entstehen daher nicht.

Anhaltspunkte dafür, dass sonstige öffentliche oder private Belange berührt sein könnten, liegen nicht vor.

Der Bürgermeister
i. V.


(Pottebaum)