

## Begründung

### **gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Möllenkamp“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Der räumliche Änderungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 33, Flurstücke 945/1192/1200 und 1133/1134, gelegen im Baugebiet Möllenkamp an der Sendenhorster Straße. Die Grundstücke sind unbebaut. Auf den Flurstücken 945/1192 befindet sich eine Bushaltestelle.
  
- 2. Planungsanlass und -umfang:** Im Bebauungsplan ist für die Baugrundstücke hier die „Traufhöhe 2“ festgesetzt. Danach müssen die Gebäude eine Traufhöhe von mind. 5,50 m bis max. 6,50 m haben. Die Grundstücke konnten bisher keiner Bebauung zugeführt werden, Eine Nachfrage nach „voller Zweigeschossigkeit“ gibt es derzeit nicht.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es zum Thema Traufhöhe: „... Die höheren Gebäude sollen entlang der Kreisstraße K 19 und Kreisstraße K 20 und dem östlichen Ortsrand das Wohngebiet umrahmen. Im Inneren betonen die südlich des Angers stehenden Gebäude mit ihren höheren Traufen die Mitte des Baugebietes.“

Hierzu ist anzumerken, dass jeweils nur für jedes 2. Grundstück an den Kreisstraßen die höhere Traufe festgesetzt ist, für die anderen Grundstücke eine Traufhöhe jedoch nur bis max. 4,80 m zulässig ist, ebenso wie bei den übrigen in den Wohnstichen liegenden Grundstücken, deren Gebäude gleichwohl von den Kreisstraßen aus sichtbar sind. Eine wirklich durchgängige und schlüssige Vorgabe der Gebäudehöhen zu den Kreisstraßen hin liegt somit nicht vor. Es wird daher für vertretbar gehalten, für diese beiden noch nicht bebauten Grundstücke die Traufhöhe 2 als Höchstmaß – also nicht zwingend – festzusetzen. Städtebaulich wird dies für angezeigt gehalten, um hier in absehbarer Zeit auch eine Bebauung und damit einen „Abschluss“ des Baugebietes zu erwirken.

Auf Höhe des nördlichen Grundstücks (Flurstück 1200) wurde an der K 19 die Bushaltestelle „Möllenkamp“ gebaut und hierfür ein 3 m breiter Grundstücksstreifen des ursprünglichen Baugrundstücks in Anspruch genommen. Die westliche Baugrenze liegt damit auf der Grundstücksgrenze. Da es sowohl städtebaulich wie auch für potentielle Bauherren wenig Sinn macht, ein Gebäude direkt an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum zu errichten, soll das Baufenster um 3 m in Richtung Osten verschoben werden. Ebenso soll die bisherige Vorgabe der Firstrichtung (Nord – Süd) aufgegeben werden, zumal die vorhandenen Nachbargebäude im Norden, Osten und Süden andere Firstrichtungen (West – Ost) haben.

- 3. Aussage zu öffentlichen Belangen** Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen.

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.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

- 4. Aussage zu privaten Belangen** Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus gehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Durch die Ermöglichung einer niedrigeren Traufhöhe ist eher zu erwarten, dass sich die Bebauung von den Abmessungen her als verträglicher im Hinblick auf die Nachbarbebau-

ung darstellen wird, als dies nach der bisher zwingenden Zweigeschossigkeit mit Traufhöhe von mind. 5,50 m bis max. 6,50 m der Fall wäre. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

#### **5. Erschließung und Kosten**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so dass keine zusätzlichen Kosten entstehen.

#### **6. Zum Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Bürgermeister



(Banken)