Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 120

„Espenhof – 2. vereinfachte Änderung“

Begründung

Gemeinde Ladbergen
Planungsamt

Stand: Juli 2005

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
5. Planungsabsichten
6. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

   6.1 Bauordnungsrecht

   6.2 Natur und Landschaft

7. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 21.04.2005 und 30.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Espenhof, 2. vereinfachte Änderung" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Espenhof" ist eindeutig definiert. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Ladbergen, Flur 49, Flurstücke 27 und 28.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 ist die Absicht der Grundstückseigentümer, die vorbezeichneten Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Auf dem Grundstück Gemarkung Ladbergen, Flur 49, Flurstück 27 soll eine Spielhalle errichtet und auf dem Grundstück Gemarkung Ladbergen, Flur 49, Flurstück 28, ein Autohaus realisiert werden.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungen sind angesichts der Geringfügigkeit der Auswirkungen der Änderungen ohne Relevanz.

4. Situation des Planbereiches

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wurde auf Grund der planungsrechtlichen Vorlagen baulich realisiert.

5. Planungsabsichten

Die bereits rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 „Espenhof" sollen inhaltlich erhalten bleiben. Änderungsbedarf ergibt sich aus städtebaulicher Sicht zur Zeit aus der Tatsache, dass durch die Verschiebung bzw. teilweise Aufhebung der Baugrenze eine Bebauung ermöglicht wird, die sich in das realisierte Baugebiet einfügt.
Durch die Änderung wird es ermöglicht, weitere Bauvorhaben planungsrechtlich zu sichern.
Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen soll die Möglichkeit eröffnet werden, innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes - Motel" Vergnügungsstätten, die ausschließlich als Spielhallen genutzt werden, zu realisieren.

6. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

6.1 Bauordnungsrecht

Da im Rahmen dieser vereinfachten Änderung lediglich die Baugrenze verschoben bzw. teilweise aufgehoben wird und die übrigen Festsetzungen insbesondere die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl beibehalten werden, bleibt die maximale Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes grundsätzlich erhalten. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist mithin nicht auszugehen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird mithin nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit kann die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

6.2 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind unter anderem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt unter anderem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.
Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beieinträchtigen können.

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich entlang der Straße „Espenhof" einen drei Meter breiten Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Durch die Festsetzung einer weiteren Zufahrt, wird dieser Schutzstreifen in diesem Bereich geringfügig aufgehoben.
Da Zu- und Abfahrten regelmäßig von diesen Festsetzungen ausgenommen sind, soll kein Ausgleich vorgenommen werden. Die übrigen Festsetzungen behalten weiterhin Gültigkeit.

7. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes
Am 30.06.2005 zugestimmt.
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25.07.2005 bis 24.08.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Sie wurde auf Grund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung geprüft und ergänzt vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 29.09.2005 als Begründung der Satzung gebilligt.

Gemeinde Ladbergen im Kreis Steinfurt

Ladbergen, 30. September 2005

Bürgermeister