

BEGRÜNDUNG

zur 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Berge“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 09.09.2015 die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Berge“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Der Planbereich der 17. vereinfachten Änderung umfasst das an der Anliegerstraße „Am Hainchen“ gelegene Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 9, Flurstück 816.

Das 268 m² große Grundstück ist zurzeit mit einer unterkellerten Doppelgarage und Abstellräumen im Dachgeschoss bebaut. Die Garage hat eine Grundfläche von ca. 65 m². Ca. 35 m² der Grundfläche befinden sich im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Berge“, der für diesen Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, auf der Garagen grundsätzlich zulässig sind. Die restliche Grundfläche befindet sich im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Mittlerweile liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dahingehend vor, für den Garagenstandort eine überbaubare Fläche auszuweisen, da beabsichtigt ist, die Garage zu Wohnzwecken um zu nutzen. Eine Veränderung der Gebäudekubatur ist nicht vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnnutzung zu schaffen, ist es erforderlich, die bisher auf dem Flurstück 816 festgesetzte nicht überbaubare Fläche im Bereich des Garagenstandortes in eine überbaubare Grundstücksfläche umzuwandeln.

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da es sich hier lediglich um eine Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes handelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da

1. durch die Änderung des Bebauungsplanes (Schaffung von Planungsrecht für eine bauliche Umnutzung) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
2. die im Änderungsbereich beabsichtigte Gebäudeumnutzung keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes – gegeben sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB verzichtet werden.

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Diese Begründung ist Bestandteil der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Berge“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 03.02.2016

Gemeinde Wilnsdorf
Die Bürgermeisterin
I. A.

gez. Weber

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abdruck
mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Wilnsdorf, 03. Aug. 2016

Die Bürgermeisterin

I. A.

