

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**

### **„Im Hönzel“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden**

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: M.Sc. Sebastian Schütt  
Erkelenz, den 01.06.2016



## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>2</b>
	2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	2
	2.2 Bisheriger Planinhalt .....	3
<b>3</b>	<b>PLANÄNDERUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
	4.1 Umweltauswirkungen .....	3
	4.2 Nachbarschaftliche Belange.....	4
<b>5</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Im Hönzel“ setzt in der rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung für das Grundstück Gemarkung Birgden (4558), Flur 13, Flurstück 591 eine Baugrenze fest, deren Verlauf sich in Richtung der Straße „Im Hönzel“ an den südlich angrenzenden Grundstücken orientiert. Im Gegensatz zu den angrenzenden Grundstücken unterscheidet sich das Flurstück 591 jedoch durch seine Größe. Mit einer Fläche von 2.330 m<sup>2</sup> ist es überdurchschnittlich groß.

Die Eigentümer des Grundstückes verfolgen die Absicht, den westlichen, der „Gaterstraße“ zugewandten Teil des Grundstückes abzutrennen und die hinteren, der Straße „Im Hönzel“ zugewandten Flächen für eine zusätzliche Bebauung mit Wohngebäuden vorzubereiten. Nach der Abtrennung verfügen die hinteren Grundstücksteile über eine Gesamtfläche von etwa 1.903,5 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Verlaufes, der in dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze eignen sich die Flächen derzeit für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die entstehenden Grundstücke würden über eine Größe von etwa 1.150,5 m<sup>2</sup> bzw. 753,0 m<sup>2</sup> verfügen.

Die regelmäßig in der Gemeinde Gangelt nachgefragten Grundstücksgrößen liegen zwischen 450 bis 550 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gehende Flächenansätze wären mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden. Aufgrund des demografischen Wandels wird die Bevölkerung älter<sup>1</sup> und die Haushaltgrößen werden kleiner<sup>2</sup>, weshalb eine aufwändige Pflege der Grundstücke von vielen Haushalten nicht mehr bewältigt werden kann. Aus diesen Gründen werden große Grundstücksflächen als Nachteil empfunden. Sie entsprechen nicht mehr den modernen Wohnbedürfnissen. Ferner sind große Grundstücke, aufgrund der hohen Grundstückspreise auch aus finanziellen Gründen oftmals nicht mehr attraktiv.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, welche den modernen und vorhersehbaren Wohnbedürfnissen entspricht, ist die Umsetzung von kleineren Grundstücksgrößen erforderlich, als sie durch die bestehenden Baugrenzen ermöglicht werden.

**In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Ziel der Planung ist es, die bestehende Baugrenze derart anzupassen, dass eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern und insgesamt kleinere Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Zu diesem Zweck soll die Baugrenze in Richtung Osten erweitert werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der südlich an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke nicht einzuschränken, soll weiterhin eine Verbreiterung des östlich angrenzenden Weges, von 4,5 m auf 6,0 m, planungsrechtlich abgesichert werden. Hierdurch besteht auch zukünftig die Möglichkeit, die an dem Weg liegenden Grundstücke über diesen zu erschließen.

Durch die Planung kann eine Innenentwicklung der Ortslage Birgden gefördert werden. Im Sinne des Zieles 2.3 zur Flächenvorsorge des derzeit gültigen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist diese gegenüber einer Beanspruchung von Flächen in dem Außenbereich zu bevorzugen.

## 2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Birgden und umfasst die Flächen Gemarkung Birgden (4558), Flur 13, Flurstück 591. Es wurde ausschließlich das Grundstück in den Änderungsbereich aufgenommen, welches von der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betroffen ist.

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060. Wiesbaden 28. April 2015.

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung. Wiesbaden 2011

Im Norden und Süden wird das Plangebiet begrenzt von bestehender, kleinteiliger Wohnbebauung. In Westen befindet sich die „Gaterstraße“. Die östliche Plangebietsgrenze wird gebildet durch einen Weg und eine Platzsituation. Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst sind im Westen mit Wohnhäusern bebaut und werden im Osten als Gartenfläche genutzt.

## 2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 11 „Im Hönzel“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Dorfgebiet (MD)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Dreigeschossige bzw. eingeschossige Bauweise
- Geschlossene bzw. offene Bauweise
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 0,5
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden.

Die Textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

## 3 PLANÄNDERUNG

In dem Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen innerhalb der Flächen Gemarkung Birgden (4558), Flur 13, Flurstück 591 geändert werden. Gegenüber den bestehenden Festsetzungen soll entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches, in einer Breite von 1,5 m „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden. Hierdurch wird planungsrechtlich abgesichert, dass der östlich angrenzende Weg in einer Breite von 6,0 m ausgebaut und die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen perspektivisch über diesen Weg erschlossen werden können.

Zusätzlich dazu soll die bestehende Baugrenze in einer solchen Weise verschoben werden, dass sie zu der nunmehr insgesamt 6,0 m breiten Verkehrsfläche einen Abstand von 3,0 m einhält. Hierdurch werden die Errichtung von drei Einzelhäusern und Grundstücksgrößen von etwa 536 m<sup>2</sup> bis etwa 761 m<sup>2</sup> ermöglicht. Solche Grundstücksgrößen orientieren sich deutlich näher an den modernen Wohnbedürfnissen, als die durch den bestehenden Bebauungsplan ermöglichten Größen. Durch die Verdichtung des Innenbereiches kann den Zielen der Raumordnung gefolgt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Änderung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt und die Zielsetzung eines qualitativ hochwertigen Baugebietes unterstützt. Der diese Änderung begründende Sachverhalt stellt einen Einzelfall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. An keiner anderen Stelle des Geltungsbereiches befindet sich ein ähnlich großes Grundstück, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner Bebaubarkeit vergleichbar eingeschränkt wird.

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt. Die im Rahmen der Änderung zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche umfasst etwa 42 m<sup>2</sup>. Diese werden nach der Umsetzung der Planung vollständig versiegelt. Vor der Änderung des Bebauungsplanes durfte diese Fläche bereits zu 40 % versiegelt werden. Demnach werden

durch die Änderung des Bebauungsplanes etwa 25 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Versiegelung begründet. Es ist davon auszugehen, dass durch diesen sehr kleinflächigen, zusätzlichen Grad der Versiegelung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Ferner sind durch die Änderung weitestgehend unstrukturierte, private Gartenflächen betroffen, sodass keine Eingriffe in wertvolle Vegetation und Lebensräume entstehen werden.

#### 4.2 Nachbarschaftliche Belange

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Die südlich von dem Plangebiet liegenden Grundstücke grenzen im Osten unmittelbar an den bisher 4,5 m breiten Weg. Ein Abstand von 10 m zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ ist hier zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung angemessen. Insbesondere da die Bebauung der östlich an den Weg grenzenden Grundstücke ebenfalls nah an diesen heranrückt.

Im Gegensatz dazu befindet sich im Osten der verfahrensgegenständlichen Flächen eine Platzsituation, die gem. der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aus „Öffentlichen Verkehrsflächen“ und einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gebildet wird. Aufgrund dieser Festsetzungen ist eine erdrückende Wirkung an dieser Stelle nicht zu erwarten. Demnach bleiben gesunde Wohnverhältnisse auch nach der Änderung des Bebauungsplanes gewahrt.

Ferner werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden Grundstücksbereiche nicht eingeschränkt, da die Möglichkeit, den östlich angrenzenden Weg auf eine Breite von 6,0 m auszubauen, auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein wird.

### 5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich eine für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzung geändert wurde. Mit der 4. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Hönzel“ als Satzung beschlossen hat.