

BEGRÜNDUNG
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
„Gangelt – Nord IV“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 23.05.2017



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bisheriger Planinhalt	3
3	PLANÄNDERUNG	3
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
5	VERFAHREN	4

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine zeichnerische Festsetzung geringfügig geändert werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die bestehenden Grundstücksgrenzen nicht mit den im Bebauungsplan angenommenen Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Dies ist von Bedeutung, da im Änderungsbereich dieses Verfahrens eine städtebauliche Zäsur durch Unterbrechung der Baugrenzen festgesetzt wurde. Die seitlichen Baugrenzen im Bereich der Zäsur sollten einen Abstand von jeweils 3 m zur späteren Grundstücksgrenze einhalten. Die Grundstücke sind nach Abschluss des Verfahrens jedoch anders verkauft worden, als zum Satzungsbeschluss vorgesehen. Die ursprünglich angenommene Grundstücksgrenze wurde um 1 m verschoben, sodass das festgesetzte Baufenster tatsächlich einen jeweiligen Abstand von 2 bzw. 4 m zu der tatsächlichen Grundstücksgrenze einhält und eine gleichwertige Bebauung der betroffenen Grundstücke nicht möglich ist. Eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstückes wäre – im Vergleich zu den weiteren, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken – nicht gegeben. Durch die Ungleichbehandlung der betroffenen Grundstücke und dem nun zufälligen Abstand der Baugrenzen zu der Grundstücksgrenze wäre eine städtebauliche Begründung für die entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht mehr gegeben. Eine nicht begründete Festsetzung wäre nicht erforderlich und demnach nicht zulässig.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ 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 bestehenden Baufenster derart anzupassen, dass eine Anpassung an die gegebenen Grundstücksgrenzen erfolgt, wodurch eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes gefördert werden kann. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Baugrenzen jeweils um einen Meter nach Westen verschoben werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 58, also die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes durch Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Baugebietes, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Da somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Änderung in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 7, Flurstücke 719 und 720. Es wurden diejenigen Flurstücke vollständig in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen direkt betroffen sind. Eine Berücksichtigung weiterer Flurstücke ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordwesten des geänderten Bebauungsplanes. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und unterliegen einer entsprechenden Nutzung. Für die südlich angrenzende Straße erfolgt die Festsetzung Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Im Norden befindet sich ein Wirtschaftsweg, der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt wurde. Dahinter liegen geplante Streuobstwiesen. Innerhalb dieser Bereiche wird die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ getroffen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online, abgerufen am 17.02.2017

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Allgemeine Wohngebiete
- maximal zweigeschossige Bebauung
- maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 10,0 m
- maximale Traufhöhe baulicher Anlagen von 6,0 m
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,8
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die im Bebauungsplan Nr. 58 zeichnerisch festgesetzte Zäsur der Baugrenzen um 1 m nach Westen verschoben werden, sodass die Baugrenzen, durch welche die Zäsur gebildet wird, einen jeweiligen Abstand von 3 m zu der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 719 und 720 einhalten. Diese Verschiebung wird begründet mit der zwischenzeitlich erfolgten Verschiebung der für die Lage der Zäsur maßgeblichen, vorgenannten Flurstücksgrenze. Durch die Anpassung der Baufenster an die heutigen Grundstücksgrenzen kann eine angemessene Bebauung innerhalb der Grundstücke gewährleistet und zugleich ein entsprechender Abstand von 6 m zwischen den Baufenstern gewahrt bleiben.

Der diese Änderung begründende Sachverhalt stellt einen Einzelfall in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Derzeit befindet sich an keiner anderen Stelle des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Grundstück, welches durch die Verschiebung der Grundstücksgrenzen und die festgelegten Baufenster in einer vergleichbaren Weise eingeschränkt wird.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und demnach keine über das bestehende Maß hinausgehenden Versiegelungen begründet werden. Es handelt sich um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung. Von dieser Verschiebung sind ausschließlich bisher unbebaute, derzeit brachliegende Grundstücksflächen betroffen.

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Jankerfeld III“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Im westlichen Grundstück des Änderungsbereiches hält die Baugrenze gem. des bestehenden Bebauungsplanes einen Abstand von 2 m zu der Grundstücksgrenze ein. Dieser Abstand wird nun auf 3 m erhöht. Bauordnungsrechtlich wäre ein Abstand von 3 m jedoch bereits heute einzuhalten, sodass durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich keine Einschränkung bei der Bebaubarkeit durch Hauptkörper entsteht. Zudem sind durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich solche Grundstücke betroffen, die derzeit unbebaut sind. Insofern wird in keine bestehenden Nachbarschaftsverhältnisse eingegriffen.

5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 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 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt – Nord IV“ als Satzung beschlossen hat.