GEMEINDE HÜRTGENWALD

BEBAUUNGSPLAN NR. F 1 „FLURSTRASSE“ - 2. ÄNDERUNG ORTSTEIL KLEINHAU

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung
2. Verfahren gemäß § 13 BauGB
3. Landschaftsplanung/ Umweltbericht
4. Verfahren

Stand: 06.01.2016

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Die Eigentümer des Flurstückes Nr. 8, das östlich an die Flurstraße angrenzt, beabsichtigen auf den derzeit freien Grundstücksflächen Wohnbebauung zu errichten.

Für den Bereich des geplanten Vorhabens besteht seit November 1999 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. F 1 „Flurstraße“, der als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind überwiegend in einer Tiefe von 15,0 m auf den Grundstücken beidseits der „Flurstraße“ festgesetzt worden.

Die Lage der im Bebauungsplan westlich der Flurstraße festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientierte sich seinerzeit an der in der Grundstückstiefe bereits bestehenden Nachbarbebauung auf dem Flurstück Nr. 7.

Einer planungsrechtlichen Zulässigkeit der gewünschten Wohnbebauung steht derzeit entgegen, dass das geplante Vorhaben teilweise außerhalb der im Bebauungspan Nr. F 1 festgesetzten Baugrenzen liegt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

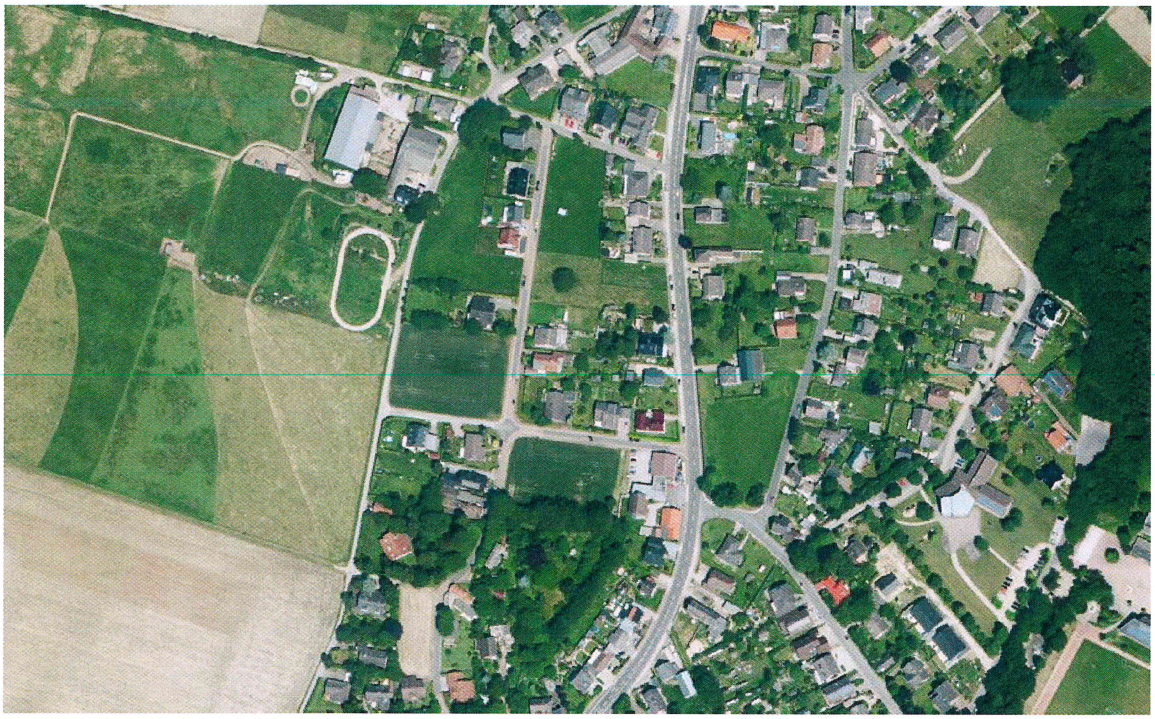

Abb. 1: Luftbild

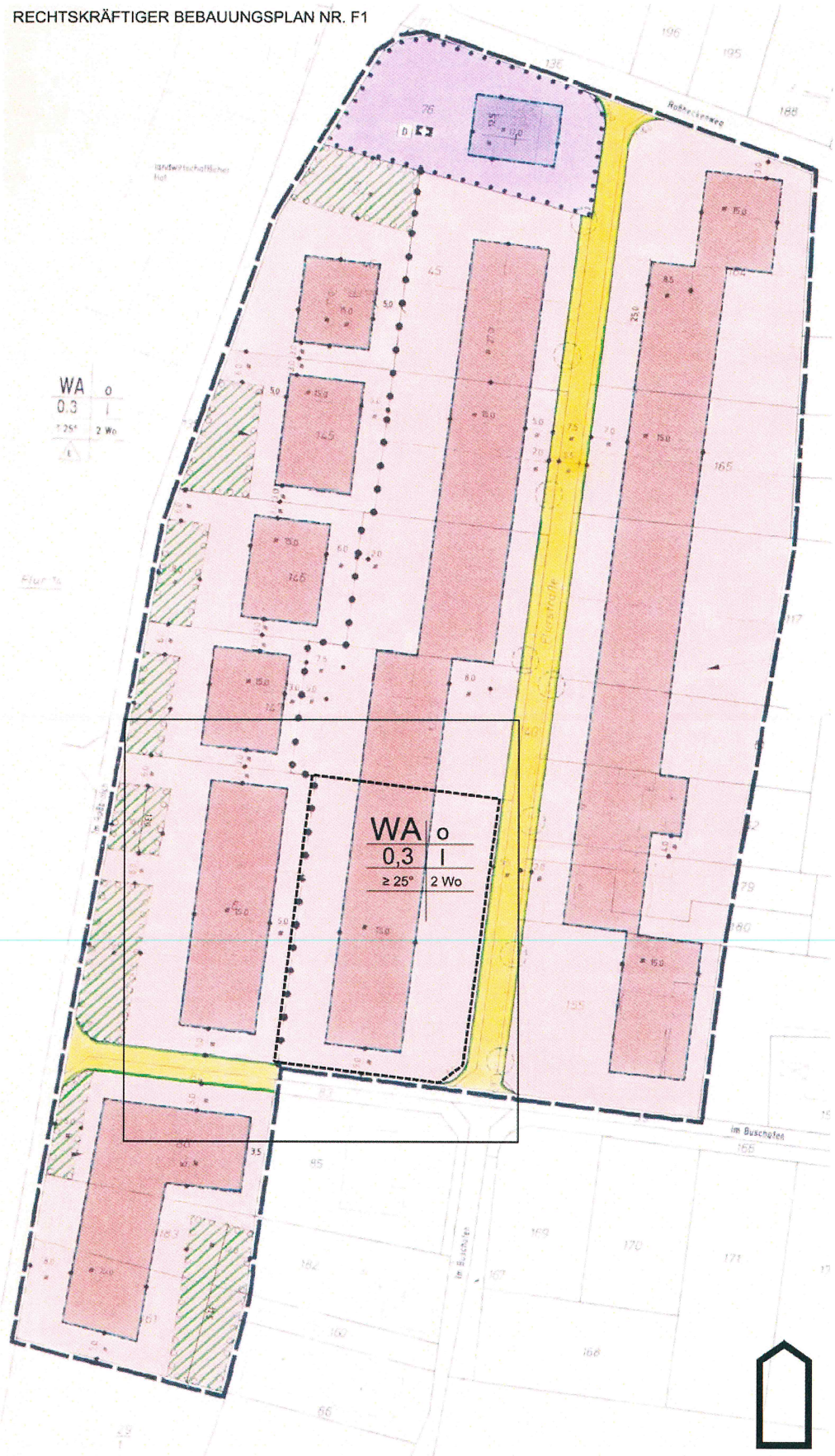

Abb. 2: Rechtkräftiger Bebauungsplan Nr. F 1 „Flurstraße“

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung der Wohnbebauung zu schaffen soll im Rahmen der 2. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche bis zu einem Abstand von 5,0 m an die Flurstraße herangerückt werden. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche verbleibt bei 15,0 m.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes F 1 bleiben von der Änderung unberührt.

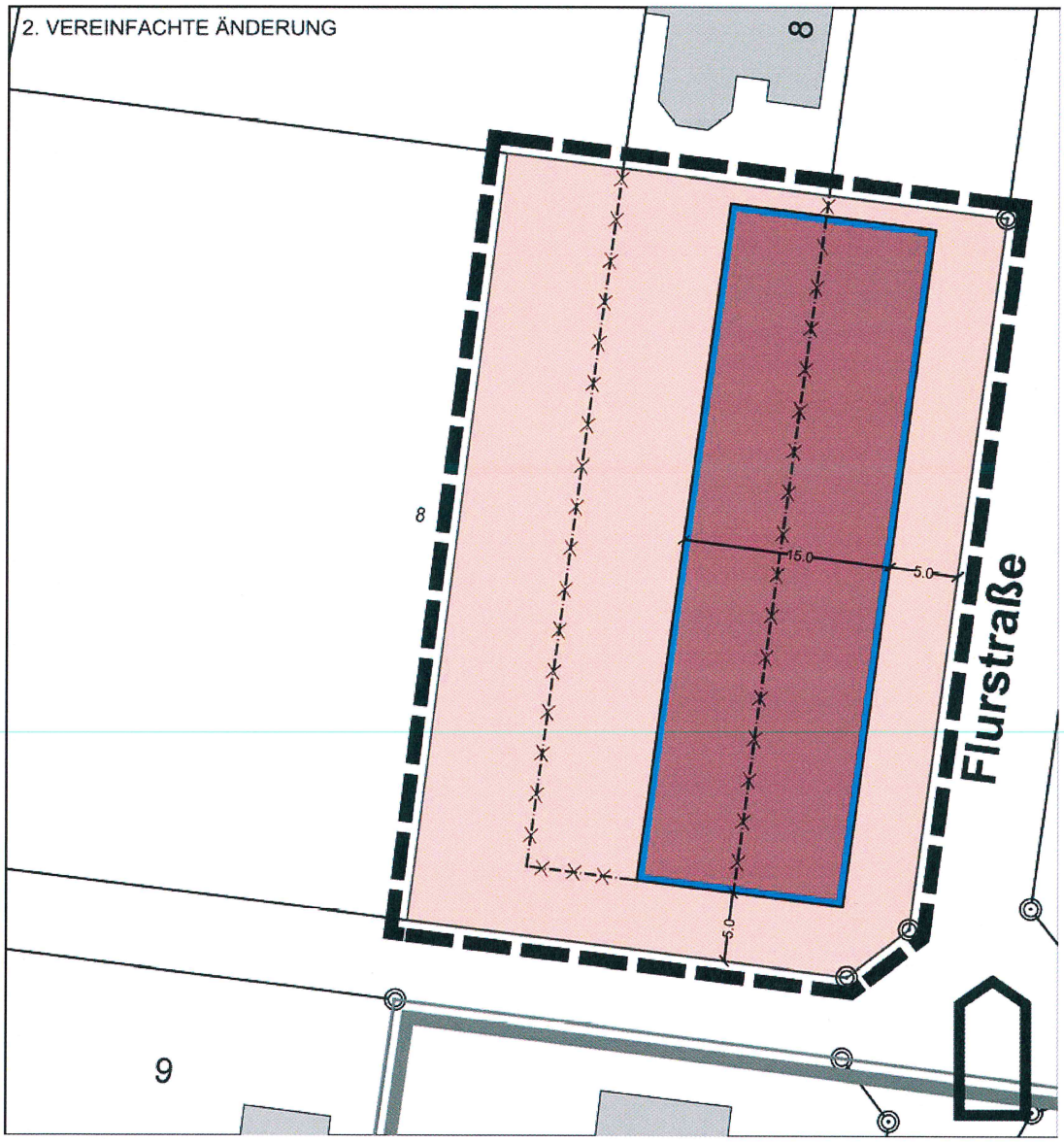

Abb. 3: Bebauungsplan F 1, 2. Änderung (ohne Maßstab)

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Für die Änderung der Baugrenzen im Bebauungsplan ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob und wann die Grundzüge der Planung berührt sind, ist immer eine Einzelfallentscheidung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Änderung von Baugrenzen auf einem Grundstück im rückwärtigen Bereich. Da ansonsten keine Änderung innerhalb des Wohngebietes weder in Art noch im Maß der baulichen Nutzung durchgeführt wird, bleibt der Grundgedanke der Planung bewahrt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur eine punktuelle Bedeutung.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Ergänzung der Zweckbestimmung nicht berührt werden, wird von den Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß
§ 13 (2) BauGB:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden kann.

Da öffentliche Belange von der geringfügigen Änderung berührt sein können (z.B. Landschaftsplanung), ist vorgesehen, eine öffentliche Auslegung durchzuführen.

3. Landschaftsplanung/ Umweltbericht

Da das Maß der baulichen Nutzung, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. F 1 „Flurstraße“ festgesetzt wurde (GRZ: 0,3/ maximal 1 Vollgeschoss, offene Bauweise) auch für den Bereich der 2. Änderung gilt, wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 2. Änderung nicht erhöht werden. Da durch die 2. Änderung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, wurde kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Im § 13 (3) BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist festgelegt, dass *„von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen“* werden kann.
Gemäß § 13 (3) BauGB letzter Satz wird hiermit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Verfahren

Da durch die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes nicht berührt werden, werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen

- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wird durchgeführt, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligungsfrist wird auf 2 Wochen begrenzt.

06.01.2016 fa