

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Holzbornwiese“

Ortsgemeinde Boos

Verbandsgemeinde Vordereifel



Inhalt	Seite
1. Ursache der Planung	1
2. Bauleitplanerisches Verfahren	1 - 2
3. Umweltprüfung	3
4. Darlegung der Plankonzeption und Abwägung	3
5. Flächenbilanz	4
6. Nachrichtliche Hinweise	4

1. Ursache der Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Boos hat in seiner Sitzung am 00.00.2017 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Holzbornwiese“ beschlossen.

Der Bebauungsplan ist seit dem 07.11.2003, die 1. Änderung und Erweiterung seit dem 17.08.2007 rechtskräftig.

Planungsziel der 2. Änderung ist im Sinne der Nachverdichtung eine optimierte wohnbauliche Ausnutzung der Bauplätze bei ansonsten gleichbleibenden Textlichen Festsetzungen zur Schaffung von weiteren Wohnungen pro Wohngebäude.

Laut der bisherigen Textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 waren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Regelung wird ersatzlos aufgehoben.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Daher macht die Ortsgemeinde Boos von der in § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgeführten Möglichkeit der Nachverdichtung Gebrauch.

2. Bauleitplanerisches Verfahren

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Holzbornwiese“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 13 BauGB, §§ 1 und 1 a BauGB aufgestellt.

Die Tatbestandsvoraussetzungen gem. § 13 A BauGB lagen hierfür vor.

- Die 2. Änderung dient der Nachverdichtung (Aufhebung der Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude);
- Im vorliegenden Fall liegt die Gesamtfläche des Plangebietes bei rd. 14.875 m² Nettobauland zuzüglich 300 m² (zu erhaltende private Grünfläche) und 2.125 m² (neu anzulegende private Grünfläche). Sie liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (s. Anlagen Nrn. 2 u. 3);
- Durch die 2. Änderung – Aufhebung der Festsetzung Nr. 1.2.2 des Urbebauungsplanes - wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, für das eine Pflicht für eine UVP besteht;
- Die 2. Änderung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz).

Somit waren sämtliche, in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Die Aufstellung der 2. Änderung dient der Innenentwicklung.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a, Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Falle des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 Eingriff, die aufgrund der Aufstellung der 2. Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann für den anerkannten Vorentwurf

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden;
- nach § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben werden oder die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden;
- nach § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Durchführung des Vorverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) wurde im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB abgesehen.

Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

4. Darlegung der Plankonzeption und Abwägung

4.1 Städteplanung – Aufhebung der Begrenzung der zul. Wohnungen pro Wohngebäude

Laut der bisherigen Textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 waren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenwicklung erfolgen.

Um dies zu erreichen stellt die Ortsgemeinde Boos im Wege der Nachverdichtung eine optimierte wohnbauliche Ausnutzung der Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sicher und hat folglich die einschränkende Festsetzung in Textziffer 1.2.2 ersatzlos aufgehoben, zur Schaffung von weiteren Wohnungen pro Wohngebäude.

Die übrigen Textlichen Festsetzungen bleiben bestehen,

4.2 Umweltschutz

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde gem. § 13 a Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

5. Flächenbilanz

Flächenbilanz des Urbebauungsplanes sowie der 1. Änderung und Erweiterung (siehe Anlage Nr.).

6. Nachrichtliche Hinweise

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Holzbornwiese“ einschließlich der 1. Änderung und Erweiterung weiter.

Boos, den

Ulrich Fassbender, Ortsbürgermeister

Anhang: - Flächenbilanz zum B-Plan „In der Holzbornwiese“
- Flächenbilanz 1. Änderung und Erweiterung