

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 21.02.2018 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 Bebauungsplanes - wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, für das eine Pflicht für eine UVP besteht;
- Die 2. Änderung führt nicht zu einer Beeinträchtigungen 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 Innenentwicklung 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 Anhang).

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

Flächenbilanz zum Bebauungsplan:
"IN DER HOLZBORNWIESE"
Seite 1
Mai 03
Boos
3 u. 16
Gemarkung:
Fluren:
Verbandsgemeinde: Vorderreifel

5.0	Flächenbilanz	v.Hd.	absolut [ha]
5.1	Gesamtplangebiet (Bruttobauland)	100	3,32

5.2	öffentliche Verkehrsfläche "neu"	Summe	11,70	rd. 0,39
	5.2.1 Straßenverkehrsflächen einschl. Plätzen	vorhanden neu	9,60	0,32
	5.2.2 Wirtschaftswege	vorhanden neu	1,20 0,04	0,04
	5.2.3 selbständige Fußwege	vorhanden neu	0,90 0,03	0,03
	5.2.4 selbständige Parkflächen	vorhanden neu		
	5.2.5 vorhandene Straße			

5.3	Umfang der grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet. Summe: öffentlich (privat)	37,30 (6,60)	1,24 (0,22)
	5.3.1 öffentliche Grünflächen als Bestandteil der Erschließungsanlage	0,06	0,02
	5.3.2 zu erhaltende öffentl. Grünflächen im Baugebiet, die nicht unter 5.3.1 fallen (Ausgleichsmaßn.)		
	5.3.3 neu anzulegende öffentl. Grünfl. im Baugebiet, die nicht unter 5.3.1 fallen (Ausgleichsmaßn. "B", "B**", "B***")	36,70	1,22
	5.3.4 außerhalb des Baugebietes anzulegende öffentliche Grünflächen		1,22
	5.3.5 zu erhaltende private Grünflächen im Baugebiet (Ausgleichsmaßnahme) "C"	(0,9)	(0,03)
	5.3.6 neu anzulegende private Grünflächen im Baugebiet "A"	(5,70)	(0,19)
	5.3.7 vorhandene landwirtschaftliche Fläche		
	davon Anteil als Ersatz für Eingriff durch öffentl. Erschließungsanlagen ohne vorh. Straße im Plangebiet		

5.4	Flächen für den Gemeinbedarf oder öffentliche Freizeiteinrichtungen, hier: Schule		
5.5	Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen		/

Hat vorgelesen:
07. Okt. 2003
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan:
"IN DER HOLZBORNWIESE"
Seite 2
Mai 03
Boos
3 u. 16
Gemarkung:
Fluren:
Verbandsgemeinde: Vorderreifel

5.6	verbleibende Nettobaulandfläche ohne den flächenhaft festgesetzten Pflanzgebotflächen davon	vorhanden neu	44,30 44,30	1,47 1,47
-----	---	---------------	-------------	-----------

5.7	mögliche Anzahl der Baugrundstücke			19
	5.5.1 Einzelhausgrundstücke			19
	5.5.2 Doppelhausgrundstücke			
	5.5.3 Reihenhaushausgrundstücke			

5.8	mögl. durchschn. Größe der Grundstücke einschl. Pflanzgebotfläche	[m²]		[m²]
	5.8.1 Einzelhausgrundstücke von	620	bis	1.170
	5.8.2 Doppelhausgrundstücke von			
	5.8.3 Reihenhaushausgrundstücke von			

5.9	voraussichtliche Anzahl der zukünftigen Bewohner im Plangebiet (WA-Gebiet)			65
-----	--	--	--	----

5.10	Anzahl der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Parkplätze		/	/
------	--	--	---	---

Hat vorgelesen:
07. Okt. 2003
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.4 Voraussichtliche Auswirkung der Planung

2.4.1 Flächenermittlung und Kostenschätzung

Geltungsbereich gesamt:	1.250 qm = 100 %
Nettobauland (WA):	920 qm = 74 %
- davon Bestand:	745 qm
- davon neu:	175 qm

private Grünfläche:	330 qm = 26 %
- davon Bestand:	105 qm
- davon neu:	225 qm

Der Gemeinde entstehen aus der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

2.4.2 Bodenordnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf bodenordnerische Maßnahmen; die bisherigen Grundstückszuschnitte werden unverändert beibehalten und befinden sich im Eigentum des gleichen Eigentümers.

2.4.3 Sonstige Hinweise

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Holzbornwiese“ formulierten Hinweise unter Tz. 5.0 zu

- **Hydrogeologie**
- **Ingenieurgeologie**
- **Denkmalpflege**
- und
- **Kellerabdichtung**

wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.