

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „ Im Schlehpesch“

Ortsgemeinde Ditscheid

Verbandsgemeinde Vordereifel



Inhaltsverzeichnis

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

1. Ursache der Planung

Eigentümer der Grundstücke Flur 4 Parzelle 111 und 123 „Im Schlehpesch“, Ortsgemeinde Ditscheid haben mit Schreiben vom 31.10.2017 einen Antrag auf Änderung der im Bebauungsplan „Im Schlehpesch“ festgelegten Regelung zu Garagen gestellt.

Der Bebauungsplan ist seit dem 30.10.1998 rechtskräftig.

Laut der Textlichen Festsetzung unter 1.6 gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB ist eine Garage außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Die Antragssteller stellen fest, dass bei den Nachbarn die sich nach § 34 BauGB im Innenbereich beurteilen kein Grenzabstand gefordert wird.

Der Ortsgemeinderat Ditscheid hat in seiner Sitzung am 00.00.2018 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Schlehpesch“ beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 haben die Gemeinden Bebauungspläne so aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dier Ortsgemeinde Ditscheid sieht zukünftig für die Regelung in Ziffer 1.6 keine städtebauplanerische Begründung mehr, da diese keine einheitliche Regelung zum Innenbereich darstellt.

Da die Ortsgemeinde keine städtebauplanerische Begründung für die Beibehaltung der Regelung hat, wird durch die 1.Änderung eine Gleichbehandlung der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schlehpesch“ Betroffenen mit den vom Innenbereich der Ortsgemeinde Ditscheid Betroffenen hergestellt.

Daher wird nun die Möglichkeit eingeräumt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schlehpesch“ eine Garage außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden kann.

Dies gilt selbstverständlich nicht für die durch die Festsetzung Nr. 3.2.1 festgesetzten Ordnungsberieche „B“ (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

2. Bauleitplanerisches Verfahren

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Schlehesch“ 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 liegen vor.

- Die 1. Änderung dient einer „Anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ Hierunter fällt die gezielte Schaffung von Braurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. (Änderung der Unzulässigkeit einer Garage außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche);
- Im vorliegenden Fall liegt die Gesamtfläche des Plangebietes bei rd. 14.930 m², das entspricht einem Nettobauland von ca. 5.970 m². Sie liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß §13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB;
- Durch die 1. Änderung der Festsetzung Nr. 1.6 des Urbebauungsplanes – wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, für das eine Pflicht für eine UVP besteht;
- Die 1. Änderung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannter Schutzgüter (FFH/Vogelschutz).
- Somit wären sämtliche, in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.
- Die Aufstellung der 1. 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 Fall des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als 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 angesehen werden;

- nach § 13 Abs.2, Nr.2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben 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 Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der angemessenen 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- Änderung der Zulässigkeit einer Garagen außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen.

Laut der bisherigen Textlichen Festsetzung Nr. 1.6 war gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB eine Garage außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

Um dies zu erreichen stellt die Ortsgemeinde Ditscheid im Wege der gezielten Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sicher und hat folglich die

einschränkende Festsetzung in Textziffer 1.6 geändert, zur Bebauung einer Garage außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen.
Ausgeschlossen von der neuen Regelung der Textfestsetzung Nr. 1. 6 sind die durch die Festsetzung Nr. 3.2.1 festgesetzten Ordnungsberieche „B“ (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) des Ur-Bebauungsplanes.

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 Satz 1 BauGB von

- Der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Der Anlage 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

Brutto Flächenbilanz der 1. Änderung = rd. 14.930 m²

Netto Baufläche (0,4) = ca. 5.970 m²

6. Nachrichtliche Hinweise

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „ Im Schlehesch“ weiter.

Ditscheid, den

Gerd Knechtges, Ortsbürgermeister

Anhang

- ohne