

---

## **- BEBAUUNGSPLAN -**

"In den vier Morgen/Auf der Hirscht" (1. Änderung und Erweiterung),  
OG Kehrig

### **Begründung**

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Verfahrensart.....	4
4.	Bestehendes Planrecht.....	5
5.	Änderungsinhalte und -bereiche .....	6
6.	Umweltauswirkungen .....	6
7.	Ver- und Entsorgung .....	7
8.	Bodenordnung.....	7
9.	Flächenbilanz .....	7



## 1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „In den vier Morgen/Auf der Hirscht“ beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und wurde im Jahre 2002 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich in der baulichen Umsetzung.

Der Anlass der angestrebten Bebauungsplanänderung besteht darin, auf Antrag eines Grundstückseigentümers, den vorgesehenen Wendehammer lagemäßig zu versetzen, um eine flexiblere Einteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Hierzu wurde auch bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem Zuge wird auch ein Müllsammelplatz für die Grundstücke A – C angelegt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am \_\_. \_\_. **2020 der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch den Rat der Ortsgemeinde Kehrig gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus TOPO RLP) – unmaßstäblich



Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 0,91 ha sowie eine Erweiterung von ca. 110 m<sup>2</sup>.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

### 3. Verfahrensart

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den vier Morgen/Auf der Hirscht“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Erweiterungsfläche liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

**Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.



#### 4. Bestehendes Planrecht

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den vier Morgen/Auf der Hirscht“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- Zahl der Vollgeschosse maximal II
- Gebäudehöhe maximal 9,5 m
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „In den vier Morgen/Auf der Hirscht“ mit Markierung des Bereichs der 1. Änderung - unmaßstäblich

Wie bereits angesprochen befindet sich die Fläche aktuell in der baulichen Umsetzung.



## 5. Änderungsinhalte und -bereiche

Lagemäßige Versetzung des vorgesehenen Wendehammers sowie daraus resultierende Anpassung von Baugrenzen und Etablierung eines Müllsammelplatzes.

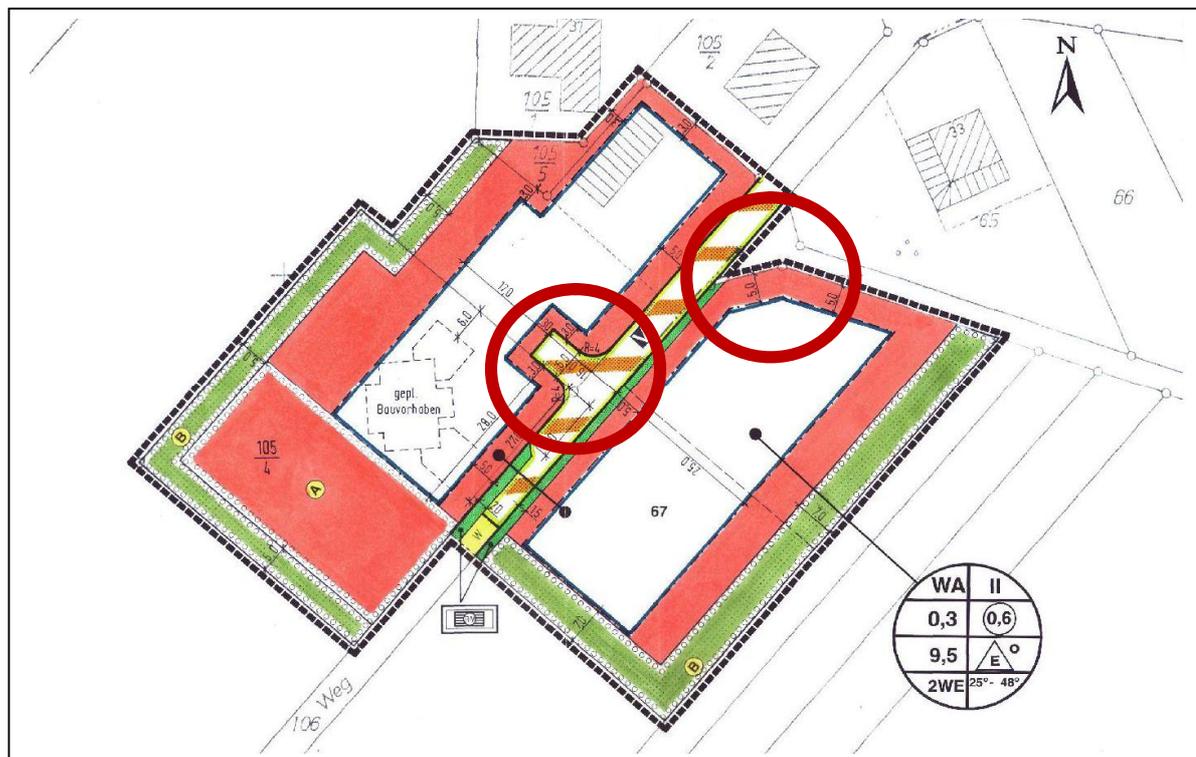


Abb. 3: Bereiche mit Änderungen und Anpassungen - unmaßstäblich

**Sämtliche sonstigen (textlichen) Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „In den vier Morgen/Auf der Hirscht“ bleiben unverändert bestehen.**

## 6. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind (im Rahmen einer Vorabschätzung) die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Auf eine solche wird im vorliegenden Fall verzichtet.



Begründung:

Das Plangebiet wurde im Vorfeld der aktuell noch laufenden baulichen Umsetzung begutachtet und teilgeräumt, so dass keine (zusätzlichen) Grünflächen, Gehölzstrukturen o.ä. mehr vorhanden sind/beeinträchtigt werden.

Durch den mit der Baumaßnahme verbundenen Lärm sowie die Bewegungen auf dem Gelände (Baumaschinen, Handwerker etc.) sind Nutzungen/ Inanspruchnahmen durch Tiere weitestgehend ausgeschlossen.

**7. Ver- und Entsorgung**

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planung geprüft und eingearbeitet. Im Zuge der baulichen Umsetzung wurden und werden diese umgesetzt. Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine diesbezüglichen Änderungen oder Ergänzungen.

**8. Bodenordnung**

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte (Parzellierungsvorschlag). Die Flächen wurden im Anschluss an das Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits neu eingeteilt/veräußert. Die Durchführung einer Umlegung ist daher entbehrlich.

Erwerb oder Tausch von untergeordneten (Teil-)Flächen regelt die Ortsgemeinde mit den betroffenen Eigentümern in eigener Verantwortung.

**9. Flächenbilanz**

Nettobauland	ca.	6.955 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	500 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	1.585 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen		
Müllsammelplatz	ca.	15 m <sup>2</sup>
Entwässerung	ca.	165 m <sup>2</sup>

---

Plangebiet	ca.	9.220 m <sup>2</sup>
------------	-----	----------------------

Ortsgemeinde Kehrig, den.....  
(Stefan Ostrominski) Ortsbürgermeister