- BEBAUUNGSPLAN -

"Auf der Fallscheuer", 3. Änderung,
OG Kehrig

Begründung

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

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2021

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.....5

6. Umweltauswirkungen.....6

7. Ver- und Entsorgung.....6

8. Bodenordnung.....6

9. Flächenbilanz.....7

1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Auf der Fallscheuer“ 1. Änderung beinhaltet die Ausweisung eines Mischgebietes und wurde im Jahre 1993 rechtskräftig. Durch den angrenzenden Bebauungsplan „Fallscheuer II“ wurde in einem geringen Umfang der Einmündungsbereich modifiziert. Dieser wird somit seitens der Verbandsgemeinde als 2. Änderung angesehen. Das Plangebiet wurde zwischenzeitig vollständig umgesetzt.

Der Anlass der angestrebten Bebauungsplanänderung besteht darin, auf Antrag eines Grundstückseigentümers, durch Ausweisung eines Baufensters auf der Parzelle 131 (Flur 3) eine Nachverdichtung in Form eines einzelnen Gebäudes vorzunehmen.
Hierzu wurde auch bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am __.__.**2021 der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 3. Änderung 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 3. Änderung umfasst einen kleinen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 502 m².

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

3. Verfahrensart

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Fallscheuer“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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 m² 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 zusammenfassende 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 3. Änderung „Auf der Fallscheuer“ umfasst einen kleinen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als Mischgebiet (MI)
- Mindestgröße von Baugrundstücken (mind. 500 m²)
- Definition einer Erdgeschossfußbodenhöhe
- Offene Bauweise

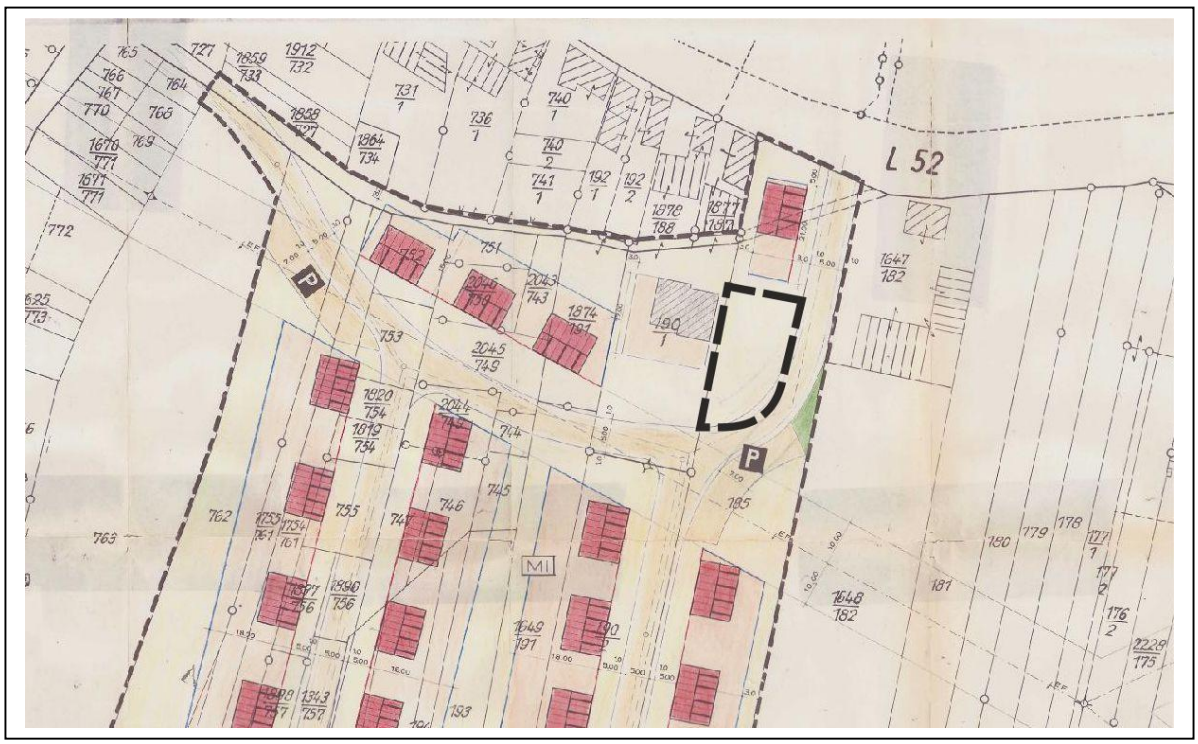

Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Fallscheuer“ 1. Änderung mit Markierung des Bereichs der 2. Änderung - unmaßstäblich

Wie bereits angesprochen wurde der Plan zwischenzeitig umgesetzt.

5. Änderungsinhalte und -bereiche

Der Änderungsbereich umfasst die Parzelle 131. Diese verfügt bisher nicht über die Möglichkeit einer Bebauung. Durch die Etablierung eines Baufensters gebildet aus Baugrenzen wird hier Abhilfe geschaffen.

Sämtliche sonstigen (textlichen) Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Fallscheuer“ 1. Änderung 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:
Da der rechtskräftige Bebauungsplan zwischenzeitig vollständig umgesetzt wurde, ist das Plangebiet von Gebäuden, Straßenflächen und Gärten umgeben. Die Fläche selbst wird als Gartenfläche (Rasen) mit wenig sonstigem Bewuchs genutzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planung geprüft und eingearbeitet. Im Zuge der baulichen Umsetzung wurden diese umgesetzt. Durch die vorliegende 3. Änderung ergeben sich keine diesbezüglichen Änderungen oder Ergänzungen. Der Anschluss an den Bestand ist grundsätzlich möglich.

8. Bodenordnung

Das Grundstück ist bereits parzelliert. Die Durchführung einer Umlegung ist daher nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	502 m²
Plangebiet	ca.	502 m²

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