

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Blankenheim Nr. 6A – Dollendorf

6. Vereinfachte Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. §13 und 13a BauGB

Begründung



Stand August 2008

1. Anlass

Der Eigentümer des Flurstücks 35 auf der Burgstraße, Hausnr. 4, besitzt dort ein Einfamilienhaus, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Es hält den 12m großen Abstand zur Burgstraße entsprechend dem Bebauungsplan ein.

Der Eigentümer möchte sein Gebäude nach vorne oder hinten erweitern. Beides ist ohne Überschreitung einer Baugrenze nicht möglich. Die Überschreitung der Baugrenze auf der Südwestseite würde dazu führen, dass der Erweiterungsbau in den Gartenbereich zwischen den Gebäuden Burgstraße und einem Stichweg, der von der Lindenstraße abgeht, hineinragt. Die Erweiterung auf der Nordostseite, zur Burgstraße hin, würde in den Vorgartenbereich¹ eingreifen. Da dieser mit 12 m sehr tief ist, wird die letztere Möglichkeit als sinnvoller angesehen.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die Überschreitung der vorderen Baugrenze in dem hier beantragten Umfang laut Vorbescheid der Bauaufsicht des Kreises Euskirchen vom 17.01.2008 nicht auf der Grundlage einer Befreiung gemäß § 31 Absatzziffer 2 BauGB erfolgen kann.

2. Inhalte der Änderung

Die vordere Baugrenze wird auf den Grundstücken 66, 35, 71 und 69 tw. um rund 5 m zur Straße hin verlegt, so dass sich ein Vorgartenbereich von ca. 7 m ergibt. Dabei werden die Eckpunkte der Baugrenze auf dem Flurstück 36 (alt; 66 neu) und auf dem Flurstück 33 (alt; 69 neu) miteinander verbunden.

Die rückwärtige Baugrenze und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

3. Abwägung unterschiedlicher Belange

3.1 Absichten im Bebauungsplan

Ein zwingender, oder leicht nachvollziehbarer Grund für die Führung der Baugrenze in der bisherigen Form ist nicht erkennbar, und wird in der Begründung auch nicht genannt. Es könnte sein, dass ein breiter Straßenraum (Fahrbahn einschließlich Vorgärten, Begrenzung durch die Gebäudefronten) mit einer gestaffelten Gebäudefront entlang der Burgstraße beabsichtigt gewesen ist.

Diesen Überlegungen steht jedoch entgegen, dass der Vorgartenbereich mit 12 m Tiefe als Außenbereich des Wohnens nicht gut nutzbar ist, da er nach Nordosten hin, ungünstig orientiert ist und darüberhinaus von der Burgstraße eingesehen werden kann. Dabei geht seine große Tiefe zu Lasten der im rückwärtigen Bereich gelegenen, stärker geschützten und nach Südwesten wesentlich günstiger orientierten Gartenbereiche.

¹ Nicht immer ist der Vorbereich der Gebäude als Garten gestaltet. In Einzelfällen ist er für Stellplätze befestigt. Vereinfachend wird im Folgenden jedoch von Vorgarten gesprochen, da dies die vorherrschende Form ist.

Im Gegensatz zu dem Gebäude auf dem Flurstück 35, wo nach dem Bebauungsplan ein 12 m tiefer Vorgarten gefordert ist, beträgt der Vorgarten auf den übernächsten Grundstücken (Flurstück 69 – neu - und 32) nur 7 Meter. Dies wird von dem damaligen Plangeber auch als ein ausreichend breiter Straßenraum angesehen. Die Straßenflucht des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 49 (Burgstraße Nummer 10) mit einem nur 4 m tiefen Vorgarten erschien demgegenüber offensichtlich zu nahe. Sie wurde nur für das bestehende Gebäude im Bebauungsplan aufgenommen, seitlich springen die Baugrenzen dagegen deutlich zurück, so dass hier 15 m tiefe Vorgärten entstehen.

Auch im weiteren Verlauf der Burgstraße, jenseits der Straße „Im Benden“ ist der Vorgarten mit etwa 7 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt.

Zielsetzung war offensichtlich ein durch breite Vorgärten geprägtes Straßenbild, das im vorliegenden Bereich mit über 12 m Vorgartentiefe allerdings extrem breit ist. Dieses Ziel wird durch ein Verschieben der vorderen Baugrenze im vorliegenden Falle auch nicht grundsätzlich berührt. Es wird nur ein Extremfall (Vorgartentiefe 12,5 m) hin zu normalen Tiefen in dem Gebiet verändert.

Die auf der gegenüberliegenden Seite der Burgstraße, der Nordostseite, ebenfalls weit zurückliegende vordere Bauflucht ist mit dem hier zu ändernden Bereich nicht ganz vergleichbar, da dort der Vorgarten auf der Südostseite des geplanten Gebäudes liegt und damit eine günstige Ausrichtung zur Sonne hat. Hier spricht vieles dafür, dass der Plangeber ein weiter zurückgesetztes Gebäude und einen Garten mit günstiger Südorientierung im Sinne hatte. Dabei wurde die Orientierung zur Straße in Kauf genommen, da die Einsehbarkeit in diesen Gartenbereich durch eine Bepflanzung stark einschränkbar ist.

Da die Änderung lediglich auf dem Flurstück 35 städtebaulich unmotiviert wäre, wird die Baugrenze zwischen den oben genannten Eckpunkten auf den Flurstücken 36 (66 – neu) und 33 (alt – 69 neu) insgesamt vorgezogen. Dies hat auch keine städtebaulich bedenklichen Folgen, da lediglich das Flurstück 71 unbebaut ist und hier eine Bebauung in einem Abstand wie bei dem Nachbargrundstück, Flurstück 69 (Hausnummer 6) ohnehin naheliegend wäre.

Die durch die Bebauungsplanänderung entstehende 21 m tiefe überbaubare Fläche auf dem Grundstück ist zwar sehr tief, findet sich jedoch ansonsten in vielen Bereichen des Bebauungsplanes. Eine große Freiheit in der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken war offensichtlich Ziel der Planung.

3.2 Gleichbehandlung

Durch die Änderung der Baugrenze auf vier betroffenen Grundstücken wird nicht für ein einzelnes Grundstück ein besonderes Recht geschaffen, sondern die in ähnlicher Lage befindlichen Grundstücke werden gleichbehandelt.

Ein Anlass, für eine generelle Überprüfung der überbaubaren Flächen im übrigen Bebauungsplangebiet wird aus dem hier vorliegenden Einzelantrag nicht abgeleitet.

3.3 Nachbarrechte

Eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten ist nicht erkennbar. Außerdem liegt die Zustimmung der Nachbarn für die vorgesehene Änderung vor.

4. Begründung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB, mit der Änderung des BauGB vom 21.12.2006 eingeführt, schließt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB ein und bedeutet darüberhinaus, dass geringere Anforderungen an die Prüfung und die Darlegung der Umweltverträglichkeit gestellt werden. Es ist daher besonders zu begründen.

Die Prüfung der in §§ 13, 13a näher angeführten Voraussetzungen hat folgendes Ergebnis:

- a) Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Der Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplanes wird nicht verändert, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschosshöhe und der Bauweise bleiben unverändert.
- b) Die Betroffenen sind individuell ermittelbar. Es handelt sich um die an das betroffene Grundstück angrenzenden Eigentümer. Diese haben der Änderung zugestimmt.
Unabhängig davon wird die Gemeinde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchführen.
In Bezug auf die Behörden, „deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden“, ist keine fachliche Betroffenheit zu erkennen, die eine gezielte Auswahl zuließe. Sie werden daher allgemein gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- c) Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Es handelt sich um den Belang "die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete "Fauna-Flora-Habitat-Gebiete". Solche bestehen hier nicht.
- d) Die Änderung berührt eine sehr kleine Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des bebauten Dorfgebietes. Die bebaubare Grundfläche wird nicht verändert. Es besteht daher keine Pflicht zur UVP oder UVP-Vorprüfung gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

5. Kosten

Aus der Bebauungsplanänderung entstehen für die Gemeinde keine Kosten. Die Kosten des Verfahrens trägt der Initiator.

Anlage
Aktuelle Flurkarte ohne Maßstab

