

# Gemeinde Blankenheim

## Blankenheim Nr. 4H - Erschberg 4. Änderung

### Begründung

### Fassung: Satzungsbeschluss



## **Gemeinde Blankenheim**

### **4. Änderung des Bebauungsplans Blankenheim Nr. 4H - Erschberg**

im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 und 13a BauGB

### **Begründung**

**Inhalt**

	Seite
<b>1. Anlass</b>	<b>3</b>
<b>2. Inhalte der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>3. Angestrebte Bebauung</b>	<b>3</b>
<b>4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>5. Begründung des Verfahrens gem. §§ 13 und 13a BauGB</b>	<b>4</b>
5.1 Gesetzliche Grundlagen	4
5.2 Bedeutung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB	6
5.3 Begründung des Verzichts einer Umweltprüfung	6
<b>6. Berücksichtigung entgegenstehender Belange</b>	<b>6</b>
6.1 Nachbarn, Öffentlichkeit	6
6.2 Behörden	7
<b>7. Für die Änderung sprechende Belange</b>	<b>8</b>
<b>8. Kosten</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass

Die Flurstücke Nr. 668 und 667 sollen mit insgesamt 3 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

Dazu muss das Flurstück Nr. 667 von einer Grünflächen-Festsetzung in Reines Wohngebiet umgewandelt werden. Des Weiteren muss die Baugrenze auf eine solche Bebauung hin geändert werden.

Das Flurstück 667 ist 816 m<sup>2</sup>, das Flurstück 668 ist 1424 m<sup>2</sup> groß; zusammen 2.240 m<sup>2</sup>. Auf jedes einzelne Grundstück entfallen im Durchschnitt rd. 750 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, und damit der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

## 2. Inhalte der Änderung

1. Umwandlung der auf dem Flurstück 667 festgesetzten Grünfläche in ein Reines Wohngebiet mit Übernahme der Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechend dem Reinen Wohngebiet auf dem Flurstück 668.
2. Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) auf den beiden Grundstücken.
3. Die beiden Grundstücke 667 und 668 werden von der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ausgenommen:  
„Die der Verkehrsfläche zugewandte Bauflucht verläuft parallel zu der Baugrenze, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.  
Bei Eckgrundstücken dient als Bezugslinie die Baugrenze, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, über die der Hauptzugang zum Grundstück erfolgt.“

## 3. Angestrebte Bebauung

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Darunter solche mit drei und vier Baugrundstücken.

In jedem Falle wurde versucht, eine nach Südosten und Südwesten orientierte Lage der Gebäude, eine wirtschaftliche Ausnutzung und eine Einpassung in die umliegende, lockere Bebauung zu erreichen.

Die Variante, die diese Forderungen am besten miteinander verbindet, wurde von den Eigentümern ausgewählt. Es handelt sich um eine Aufteilung in drei

Grundstücke, wobei die Gebäude leicht schräg zur Straße stehen sollen und sich damit lockerer und reizvoller in die Landschaft einordnen als bei einer rechtwinkligen Anordnung.

Unter praktischen Gesichtspunkten könnten unmittelbar „schlecht nutzbare Ecken“ gegen eine solche Lösung angeführt werden. Die damit erreichte Schaffung von unregelmäßigen, unterschiedlich großen und unterschiedlich geformten Außenräumen hat jedoch einen beträchtlichen Reiz, der manchen Nachteil einer evtl. schlechteren Nutzbarkeit aufwiegen kann.

Da an dieser möglichen Gebäudestellung festgehalten werden soll, wird die o.a. entgegenstehende textliche Festsetzung, die eine Ausrichtung der Gebäude entlang der Straße vorsieht, hier gestrichen.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 667 nur zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt, der übrige, östliche Teil ist als Grünfläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“. Dies bedeutet nicht eine schematische Übertragung, sondern eine sinngemäße Fortentwicklung des im Flächennutzungsplan in den Grundzügen dargestellten Nutzungskonzeptes.

Vor diesem Hintergrund gilt die Einbeziehung des Flurstücks 667 in das Wohngebiet, auch mit Teilen, die über die Flächennutzungsplan-Darstellung hinausgehen, als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Für den östlich anschließenden, großen Bereich wird die Grünflächendarstellung beibehalten.

Insgesamt unverändert bleibt die der Darstellung im Flächennutzungsplan zu Grunde liegende Konzeption einer Untergliederung des Wohngebietes durch starken Grünbewuchs. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die übrigen Bebauungsplan-Änderungen berühren den Flächennutzungsplan nicht.

#### **5. Begründung des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens gem. §§ 13 und 13a BauGB**

##### **5.1 Gesetzliche Grundlagen**

Durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ist das Baugesetzbuch mit Wirkung vom 01.01.2007 geändert worden. U.a. wird unter der im Titel des Gesetzes genannten Zielsetzung der § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingefügt. Die wichtigsten Passagen lauten:

#### §13a Absatz 1

*Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>....(...)*

#### Absatz 2

*Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;(..)*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

#### Absatz 3

*Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe und*

*2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.*

#### Absatz 4

*Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.*

Da die im Gesetz genannte Innenentwicklung sich nicht alleine auf den Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) erstreckt, sondern auch Bebauungsplangebiete umfasst, ist § 13 a BauGB hier anzuwenden. Dies bedeutet:

- der Bebauungsplan wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert (s. 5.2)
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich
- es kann das einstufige Verfahren, ohne Voranhörung gem. 3 Abs. 1 BauGB gewählt werden.
- dass zu begründen ist, warum von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird (s. 5.3)

## **5.2 Bedeutung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren bedeutet geringere Anforderungen an das Verfahren und nach der Änderung des BauGB vom 24.06.2004 an die Prüfung und die Darlegung der Umweltverträglichkeit. Da es im beschleunigten Verfahren automatisch gilt, ist das bisher in § 13 BauGB enthaltene Erfordernis einer besonderen Begründung entfallen.

## **5.3 Begründung des Verzichts einer Umweltprüfung**

Die in dieser Hinsicht maßgebliche Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Umwandlung der bisher festgesetzten Grünfläche in ein Reines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundfläche.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist gem. §13a Abs. 3 BauGB in den Fällen zu begründen, in denen die Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall hat das Grundstück eine Größe von nur 816 m<sup>2</sup>. Bei der Grundflächenzahl von 0,5 sind davon maximal 408 m<sup>2</sup> überbaubar bzw. zu befestigen (Grundfläche). Damit ist keine Begründung für den Verzicht auf eine Umweltprüfung erforderlich.

## **6. Berücksichtigung entgegenstehender Belange**

### **6.1 Nachbarn, Öffentlichkeit**

Unter diesem Gesichtspunkt ist die Betroffenheit der Nachbareigentümer der o.a. Flurstücke zu sehen, da nunmehr entlang der Straße ein weiteres Einfamilienhaus zulässig ist. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange des unmittelbar angrenzenden Eigentümers oder von Eigentümern auf der gegenüberliegenden Straßenseite - oder gar der Öffentlichkeit - ist damit nicht verbunden.

## 6.2 Behörden

In Bezug auf die Behörden, die betroffen sein können, liegt es auf der Hand, dass die Belange der Untere Landschaftsbehörde hier zu berücksichtigen sind.

Allerdings stellt der oben angeführte § 13 a BauGB in Absatz 2 Nummer 4 eindeutig klar, dass für Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Unabhängig davon sind Minderungen des Eingriffs anzustreben. Die wesentlichen Überlegungen hierzu sind die folgenden:

- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Es handelt sich dabei 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.
- Auf dem Flurstück 668 wird die Baugrenze etwas größer gefasst, um den Bauherren bei der Anordnung eines Gebäudes auf dem Grundstück eine größere Freiheit zu geben. Ein größerer Eingriff als bisher zulässig, ist damit nicht verbunden, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.
- Auf dem Flurstück 667 wird durch die Änderung in ein Reines Wohngebiet mit der Festsetzung einer entsprechend überbaubaren Fläche eine neue Möglichkeit für Eingriffe in die bestehende waldartige Bepflanzung geschaffen. Dies ist eindeutig ein Eingriff in Natur und Landschaft. Er ist jedoch unter Berücksichtigung der geringen Grundfläche (s.o.) und der im Osten anschließenden, weiterhin bestehenden Grünfläche sowie auch der Grünflächen unterhalb der Straße, die als Böschungsflächen auch nicht bebaut werden können und damit langfristig erhalten bleiben, hinnehmbar.
- Der Eingriff wird noch etwas reduziert durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für Pflanzen an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 667.
- Auf weitere Festsetzungen zur Sicherung einer Begrünung wird verzichtet, um einerseits nicht den Gestaltungsspielraum für den Bauherren einzuengen und andererseits aus der Erfahrung, dass auf diesen großzügigen Grundstücken die Randbereiche - insbesondere zum Nachbarn und zur Straße hin - ohnehin bepflanzt werden bzw. dass dort die Bepflanzung erhalten wird.



## 7. Für die Änderung sprechende Belange

- Der größere Teil des Flurstücks 667 ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.
- Die Pflicht zur sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB spricht unter ökologischen Gesichtspunkten dafür, hier eine weitere Bebauung zu ermöglichen.
- Bei Grundstücksgrößen von über 700 m<sup>2</sup> bleibt der Charakter eines locker bebauten Einfamilienhausgebietes, wie er im Bebauungsplan angestrebt wird, erhalten.
- Die Einbeziehung der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Erschließung ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Es sind von Seiten der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## 8. Kosten

Aus der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Folgekosten.