

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan 4N – Blankenheim Hohental

16. Änderung

Vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB

Begründung



**planungsgruppe
hardtberg GmbH**



1. Anlass

Die Gemeinde Blankenheim ist Eigentümerin des Baugrundstücks Gemarkung Blankenheim, Flur 35, Nr. 22 im Neubaugebiet Hohental. Östlich grenzt ein als Grünfläche ausgewiesener Weg an, der eine Fußwegverbindung vom südlichen Bebauungsplangebiet nach Norden sicherstellen sollte. Aufgrund der Aufgabe einer Bebauung dieses Bereiches und seiner Sicherung als schützenswertes Biotop besteht an dieser Verbindung kein unmittelbares Erfordernis mehr. Ein Zugang besteht weiterhin östlich über das Flurstück 57 über den Frankenring und den Graf-Salentin-Ernst-Weg.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Grünfläche/Wegeverbindung aufzugeben und die Fläche in das Wohngebiet einzubeziehen. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Inhalte der Änderung

- Umwandlung einer Grünfläche in eine Baufläche mit den für das Flurstück 22 geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (z.B. WR, GRZ, GFZ, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse)
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach Osten und geringfügige Verschiebung nach Süden, um einen Mindestabstand von 3 m zur Erschließungsstraße einzuhalten

3. Begründung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren bedeutet geringere Anforderungen an das Verfahren und nach der Änderung des BauGB vom 24.6.2004 an die Prüfung und die Darlegung der Umweltverträglichkeit. Es ist daher besonders zu begründen.

" § 13 BauGB gestattet eine vereinfachte Änderung von Bauleitplänen.... Werden die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden. Die geplanten Vorhaben dürfen nicht einer Pflicht zu UVP oder Vorprüfung unterliegen (Anlage 1 zum UVPG). Auch Belange des Habitat- oder Vogelschutzes dürfen nicht beeinträchtigt sein. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden muss innerhalb angemessener Frist die Möglichkeit der Stellungnahme gegeben werden. Ein vereinfachtes Verfahren setzt daher voraus, dass die Betroffenen individuell zu ermitteln sind. Andernfalls ist eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen." (Krautzberger, Stüer, Städtebaurecht 2004: Umweltprüfungen und Abwägung, DV Bl. 2004, Heft 15.

Eine Prüfung der oben angeführten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren 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 werden aus der Umgebung übernommen.

b) Die Betroffenen sind individuell ermittelbar. Es handelt sich um die an die bisher festgesetzte Grünfläche angrenzenden Eigentümer der Parzelle 39, 37, 237 und gegebenenfalls 23.

Eigentümer der letzteren Parzellen ist das Land Nordrhein-Westfalen, das bereits in einer Stellungnahme, Schreiben vom 14.12.2004, der Gemeinde mitgeteilt hat, dass gegen einen Verzicht auf die Grünfläche und die Zusammenlegung der Parzellen 22 und 38 zu einem Baugrundstück keine Bedenken bestehen.

Unabhängig davon, beabsichtigt die Gemeinde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bei der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden handelt es sich um Umweltbehörden bzw. anerkannte Umweltverbände. Diese werden im Rahmen des vorgesehenen Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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) Es besteht keine Pflicht zu UVP oder UVP-Vorprüfung. Das mit der Änderung ermöglichte geplante Vorhaben unterliegt auch nicht einer Pflicht zur UVP oder Vorprüfung gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Von den dort unter Ziff. 18. aufgeführten „Bauplanungsrechtlichen Vorhaben“ wäre 18.7 zu beachten „ Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird,... mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2. BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

- 100.000 qm oder mehr: UVPpflichtig
- 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm: Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.“

Die hier in Rede stehende Grünfläche ist ca. 220 qm groß und liegt damit weit unterhalb der oben angeführten Grenzwerte. Es besteht damit keine Pflicht zur UVP oder UVP-Vorprüfung.

4. Berücksichtigung entgegenstehender Belange

Unter diesem Gesichtspunkt ist die Betroffenheit des Eigentümers des Flurstücks 39 zusehen, da nunmehr eine Baufläche und nicht mehr eine Grünfläche an sein Grundstück angrenzt und die Bebauung etwas näher an das Flurstück 39 heranrückt.

Da die Grünfläche für eine Wegeverbindung vorgesehen war, hat sie jedoch nur eine beschränkte ökologische und Abstand und Wohnruhe erzeugende



Wirkung. In Bezug auf die Wohnruhe ist vermutlich sogar ein Baugrundstück angenehmer als ein öffentlicher Fußweg.

Die mit der Änderung einhergehenden Veränderungen für das Grundstück 39 sind daher entweder geringfügig oder, wie die heranrückende Bebauung und die geringfügige Verschlechterung der Aussicht, nicht schutzwürdig.

Es besteht auch kein öffentliche Interesse an dieser Wegeverbindung. Im Gegenteil. Die Eigenschaft der südlich angrenzenden Flächen als Biotop sprechen gerade für eine geringe Begehung der Flächen durch die Öffentlichkeit.

Das Landschaftsbild wird durch einen Baukörper, der infolge der Änderung etwas größer als vorher sein kann, nicht merkbar betroffen.

5. Für die Änderung sprechende Belange

Die Pflicht zur sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB spricht unter ökologischen Gesichtspunkten dafür, hier eine Bebauung zu ermöglichen.

Die Einbeziehung der Fläche bei der Umlage der Erschließungskosten ist ökonomisch sinnvoll.

Es handelt sich um eine Fläche im Eigentum der Gemeinde, sodass hieran auch ein gewisses öffentliches Interesse besteht.

6. Kosten

Aus der Bebauungsplanänderung entstehen für die Gemeinde keine Folgekosten.