

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan 4N – Blankenheim Hohental

17. Änderung

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung



**planungsgruppe
hardtberg GmbH**

1. Anlass

Auf den beiden von der Änderung betroffenen Grundstücken beabsichtigt ein Interessent, jeweils zwei Gebäude mit rund 85 m² Grundfläche zu errichten. Dazu ist eine Änderung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) erforderlich. Dazu muss eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Inhalte der Änderung

- Veränderung der überbaubaren Fläche in ihrem Zuschnitt, ohne dass insgesamt eine größere überbaubare Fläche entsteht.
- Änderung der Firstrichtung im Änderungsbereich des Flurstücks 114, da nunmehr eine Bebauung entlang dem Frankenring vorgesehen ist. Bei ihr soll, wie auf den benachbarten Grundstücken, die Firstrichtung parallel zur Straße verlaufen und nicht senkrecht zur Straße, wie nach den bisherigen Festsetzungen.

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, Stürer, 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, der Geschosshöhe und der Bauweise bleiben unverändert.

b) Die Betroffenen sind individuell ermittelbar. Es handelt sich um die an die von der Änderung betroffenen Grundstücke angrenzenden Eigentümer:

- An das Flurstück 114 grenzen an: Flurstücke 104, 113, 116 sowie die Straßenparzelle 260
- An das Flurstück 102 grenzen an: Flurstücke 103 und 105 sowie die Straßenparzellen 260 und 101

Die Gemeinde wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchführen.

In Bezug auf die Behörden, „deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden“, ist unmittelbar keine fachliche Betroffenheit zu erkennen, die eine gezielte Auswahl zuließe. Zur Sicherheit wird dennoch das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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.“

4. Berücksichtigung entgegenstehender Belange

4.1 Nachbarn und Behörden

Unter diesem Gesichtspunkt ist die Betroffenheit der Nachbareigentümer der o.a. Flurstücke zu sehen, da nunmehr eine Bebauung entlang dem Frankenberg mit jeweils 2 Gebäuden auf jedem Grundstück möglich ist. Die Grundstücke sind jedoch im Mittel 30 m (Flurstück 102) beziehungsweise 40 m breit (Flurstück 114), so dass eine Bebauung auf dieser Länge mit zwei Gebäuden in Einfamilienhausgebieten üblich ist.

Hinzu kommt, dass gegenüber dem Grundstück 102 auf der Südseite eine geschlossene Bebauung besteht, so dass von dieser Seite her Ansprüche an eine aufgelockerte Bebauung nicht begründbar sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nunmehr zwei Einzelgebäude in kleineren Ausmaßen mit unter 10 m Gebäudelänge zur Straße hin errichtet werden sollen. Hier wäre nach der bisherigen überbaubaren Fläche auch ein großes Gebäude mit einer Straßenfrontlänge von 20 m möglich gewesen.

Der örtliche Eindruck in der Straße wird durch die Änderung nicht verschlechtert. Auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB, also wenn der Bebauungsplan hier nicht anzuwenden wäre, würde man zu dem Ergebnis kommen, dass sich die geplante Bebauung mit jeweils 2 Gebäuden in die Umgebung einfügt.

In Bezug auf die Behörden ist nicht erkennbar, welche von der Bebauungsplanänderung betroffen sein könnte.

4.2 Sonstige Belange

Es besteht ein Grundsatzbeschluss des Rates vom 18.08.1994, der für das gesamte Gemeindegebiet gilt, mit folgendem Wortlaut:

"Die Bebauungspläne bleiben unverändert mit einer Mindestfläche von 100 qm bestehen. Die Verwaltung wird ermächtigt, auch zu Bauvorhaben mit einer überbaubaren Fläche ab mindestens 85 qm im Einzelfall ihr Einvernehmen zu erteilen, falls sich das jeweilige Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die Verwaltung wird die Bauwilligen entsprechend beraten und hierauf hinweisen".

Die beabsichtigten Vorhaben haben eine Grundfläche ca. 85,1 m² und fallen deshalb in den Bereich, in dem die Verwaltung eine Ausnahme von der generellen Forderung nach einer Mindestgrundfläche von 100 m² machen kann. Auch wird eine Einfügung des Vorhabens in die Umgebung bejaht.

Eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Mindestgröße der überbauten Grundfläche ist daher nicht erforderlich.

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 Tendenz zu kleineren Haushalten wirkt sich auch auf die Gebäudegröße von Einfamilienhäusern aus. Selbst bei einer steigenden Wohnfläche je Person sind Einfamilienhäuser für 1 oder 2 Personen für die Zukunft sinnvoll, wo früher für Familien mit 4 bis 5 Personen, gegebenenfalls noch mit zusätzlicher Einliegerwohnung gerechnet wurde.

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

6. Kosten

Aus der Bebauungsplanänderung entstehen für die Gemeinde keine Kosten.